



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 851-01708. CALLE HIDALGO 526, NORTE, CENTRO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN. Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000129-23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro. ---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000129-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 29-veintinueve de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por la Arq. Mirna Peña Garza Apoderada Legal de la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 851-01708, propietaria del inmueble ubicado en la Avenida San Jerónimo número 1082, Colonia San Jerónimo, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, e identificado con los expedientes catastrales 70) 22-089-060; 70) 22-089-061 y 70) 22-089-071, Lote 60: con una superficie de 7,572.49 m2; lote 061: con una superficie de 4,806.18 m2 y Lote 071: con superficie de 2,930.20 m2., con una superficie total de terreno de 15,308.87 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADO. 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 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;

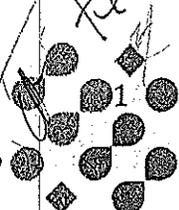
II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa; sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

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 7a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Oficio Número SEDUSO/02275/2024
Exp. Adm: L-USDE-000129-23-02

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la construcción (Regularización) de 5,733.45 metros cuadrados, entra en la categoría VI. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1,500 mt2 de construcción.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Regularización, siendo los señalados en el artículo 125, el cual establece "REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES SEGÚN SU TIPO" por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 (obligatorios), 3 (no aplica), 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Arq. Myrna Peña Garza, en su carácter de representante de BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 851-01708 en su carácter propietario, del predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 1082, Colonia San Jerónimo, Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los números de expediente catastral 70) 22-089-060; 22-089-061 y 22-089-071, a través de la cual solicita la **Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Hotel, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados Previamente Autorizados**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 29-veintinueve días del mes de junio del año 2023-dós mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. **Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;**

- Presenta copia simple de cartulina, Instructivo y Planos con Oficio No. SEDUE 7373/2018, con No. de Expediente Administrativo L-000438-17, de fecha 21-veintiuno días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Hotel 4 estrellas o más, oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados en Hotel Previamente autorizado, para el inmueble ubicado en la Avenida San Jerónimo, Colonia San Jerónimo número 1082, en esta ciudad, identificado con los números de Expedientes Catastrales 70) 22-089-060; 22-089-061 y 22-089-071, los cuales en conjunto tienen una superficie de 15,308.87 metros cuadrados, con 11,305.67 metros cuadrados autorizados y 76,362.64 metros cuadrados por construir, para un total de 87,668.31 metros cuadrados de construcción. Y en dicha autorización se menciona los siguientes antecedentes: plano por el cual Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado aprobó el Proyecto del Fraccionamiento San Jerónimo mediante acuerdo contenido en el punto número 11 del acta número 282 de fecha 21-veintiuno días del mes de febrero del año 1961-mil novecientos sesenta y uno; copia simple de acuerdo y plano, en el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo número de oficio 1522/H. 0.4/95, No de expediente 3976/94 con fecha de 05-cinco días del mes de abril del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, aprobó la Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación para Hotel de cinco estrellas, y La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey Nuevo León, Aprobó bajo número de Registro 0459 de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 1996-mil novecientos noventa y seis, la construcción para un Hotel de cinco estrellas, con una construcción de 11,305.67 metros cuadrados en una superficie de 4,325.06 metros cuadrados de terreno, identificado con los expedientes catastrales 70) 22-089-060 y 22-089-059. Y copia simple de Cartulina de la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología bajo número de expediente TM-000436-17 con fecha del día 06-seis del mes de noviembre del año 2017-dis mil diecisiete, aprobó una DEMOLICIÓN TOTAL de una construcción de 1,076.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-089-061.

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

- Este requisito, No aplica para una construcción 4c.

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



ELIMINADO: 1.Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

Oficio Número SEDUSO/02275/2024 Exp. Adm: L-USDE-000129-23-02

- Presenta juego de planos (1 de 11 al 11 de 11) en formato oficial correspondiente al trámite de las **Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación (Regularización) para Hotel, oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados Previamente Autorizados**, con contenido de los mismos: plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas y curvas de nivel.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública número 19,533-diecinueve mil quinientos treinta y tres, de fecha 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la Fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, respecto al **Contrato de Fideicomiso de Administración de Bienes Inmuebles**, en la cual BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO es la parte Fiduciaria o Fiduciario, registrado como Fideicomiso número 851-01708, La cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo en Número 5813, Volumen 303, Libro 232, de la Sección Propiedad de la Unidad Monterrey de fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve.

- Presenta copia simple de Escritura Pública número 39,326-treinta y nueve mil trescientos veintiséis, de fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la Fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, respecto a sesión de consejo de administración de BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, con el acuerdo de otorgamiento y revocación de poderes, y en la cual se designa como **Delegado Fiduciario a la C. María del Roble Galván Kruger**, entre otros, encontrándose inscrita en el Registro Público de Comercio, bajo el Número FME 44348, NCI 202000174008, No. De Documento 39,326, de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte.

- Presenta copia simple de Escritura Pública número 38,532, de fecha 01-un día del mes de junio de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público, de la Notaría Pública 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Registro Distrital en el Estado de Nuevo León, respecto que la Sociedad denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, departamento Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, del Fideicomiso de Administración de Inmuebles número 851-01708, representado por el Delegado Fiduciario, la C. María del Roble Galván Kruger, otorga un **Poder Especial para actos de administración a favor de la sociedad U-CALLI, DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.P.I DE C.V.** así como a los C.C. **Mirna Peña Garza, Silvano Solís Vázquez y Fernando Jacobo Navarro Cruz** para ejercerlo de forma conjunta o separadamente, exclusivamente par a los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 70) 22-089-060; 22-089-061 y 22-089-071.

- Presenta copia simple de identificación oficial número [REDACTED] expedida por los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la C. María del Roble Galván Kruger (Delegado Fiduciario).

- Presenta copia simple de credencial para votar número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral de Mirna Peña Garza (apoderada para el tramite).

6. **Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

- Presenta impresión de Reporte de Cuenta de Predial de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a la información de pago por concepto de Impuesto Predial con número de recibo LINEA-336308, del primer bimestre del año 2024 al sexto bimestre del año 2024, en relación al expediente catastral 70) 22-089-071.

- Presenta impresión de Reporte de Cuenta de Predial de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a la información de pago por concepto de Impuesto Predial con número de recibo LINEA-336714, del primer bimestre del año 2024 al sexto bimestre del año 2024, en relación al expediente catastral 70) 22-089-061.

- Para el bote con número de expediente catastral 70) 22-089-060, presenta copia simple de Amparo en revisión número 445/2008 con fecha de sentencia 04-cuatro días del mes de marzo del 2009- dos mil nueve, en donde se resuelve en su segundo punto "La justicia de la Unión ampara y protege a la empresa quejosa "Desarrollo Internacional de Hoteles", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, contra actos y autoridades precisadas en el resultado primero de esta ejecutoria, para los efectos detallados en la parte final de la sentencia revisada.

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

15104

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



- Para el lote con número de expediente catastral 70) 22-089-060, presenta copia simple de la **Resolución Constitucional de veintisiete de octubre de dos mil ocho (dictado dentro del Juicio de Amparo 879/2008)**, promovido por Raúl Tomás Zavala Rodríguez y William George Marino, apoderados generales para pleitos y cobranzas de la sociedad **Desarrollo Internacional de Hoteles, sociedad Anónima de Responsabilidad Limitada de Capital Variable**, contra el honorable Congreso del Estado de Nuevo León y de otras autoridades señaladas como responsables.

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, emitido dentro del expediente administrativo No. PT-ALVI-000611/23, de fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, para la vialidad de nombre Avenida San Jerónimo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio identificado con el expediente catastral 70)22-089-060.
- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, emitido dentro del expediente administrativo No. PT-ALVI-000612/23, de fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, para la vialidad de nombre Avenida San Jerónimo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio identificado con el expediente catastral 70)22-089-061.
- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, emitido dentro del expediente administrativo No. PT-ALVI-000618/23, de fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, para la vialidad de nombre Avenida San Jerónimo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio identificado con el expediente catastral 70)22-089-071.

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil;

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-341/2019, Folio No. 2627, mediante el cual la **Dirección Estatal de Protección Civil de Nuevo León**, emitió los lineamientos en materia de seguridad como Medidas de prevención de riesgos y de seguridad, para el proyecto de **Usos Mixtos: HELICE**.
- Presenta copias simple de planos y Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio Folio IR23-260 de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés; emitido por **Dirección de Ingeniería contra Incendios del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.** para el proyecto **Uso de Edificación (Modificación) y Construcción (Modificación)** para Hotel, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, previamente autorizados, Ubicado en la Avenida San Jerónimo No. 1082, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los números de Expedientes Catastrales 70) 22-089-060; 22-089-061 y 22-089-071.

9. Estudio de impacto vial; y,

- Presenta el Estudio de Movilidad realizado en fecha del 27-veintisiete días del mes de junio de 2023- dos mil veintitrés por la Empresa Vargas Torres y Asociados, S.A. de C.V. firmado por el Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional de Maestría en Ciencias con especialidad en Ingeniería de Transito con Número [REDACTED] dicho estudio para dar cumplimiento al Artículo 125 numeral 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señalado como Impacto Vial.

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble

Presenta Reporte de Revisión Estructural del Inmueble, realizado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha 17-dieciséis días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, anexando escrito de fecha 17-dieciséis días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, donde se manifiesta como "Asesor en Seguridad Estructural", concluyendo dicho reporte que "El Local comercial cuenta con una estructura en excelente estado."

B) Requisitos para el trámite de Licencia de proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316).

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 la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

Gobierno
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.



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

- Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), numerales 5, (4 y 10), 2 y 6 respectivamente.

V. Pagar los derechos correspondientes.

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.
- C) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey (artículo 162).

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

- Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), numerales 5, 5, 4, 2, 1 y 4 respectivamente, del presente Dictamen.

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

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en lo supuesto establecido en este requisito, sin embargo, presenta el Estudio de Movilidad descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), numeral 9.

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

- Deberá anexar de recibo de pago correspondiente previo a la entrega por concepto de inicio de trámite de la Licencia de Construcción y Uso de Edificación correspondientes al expediente administrativo Número L-USDE-000129-23-02.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- 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. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
GOBIERNO DE MONTERREY



VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), numeral 1, 5, 5, 6, (4 y 2), 4 y 2 respectivamente, del presente Dictamen.

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

- Se anexan al expediente 12-doce (4-interiores y 8-exteriores) fotografías impresas a color del inmueble.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

- Se encuentra contenido en el dictamen estructural presentado y descrito en el apartado de **cumplimiento de requisitos**, en el inciso a), numeral 10 del presente dictamen.

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso A), numeral 8 primer párrafo 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;

- Los giros de Hotel, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados son **Permitidos** en el Subcentro Urbano en que se encuentran, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, para los giros de Hotel, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Ubicado en la Avenida San Jerónimo Número 1082, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los números de Expedientes Catastrales 70) 22-089-060; 22-089-061 y 22-089-071.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

E) Otros Documentos.

- Presenta copia ímprime de recibo de facturación del servicio de agua y drenaje del periodo mayo-junio 2023-dos mil veintitrés, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Industria Pública Descentralizada, a nombre de la sociedad denominada

MONTERREY
2023 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO VERDE INTEGRADO,
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
CONSEJO DE GOBIERNO FEDERAL
CAMPUS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



Profesionales en Ventas Inmobiliarias con dirección Hidalgo Nte. 526, San Pedro Garza García, Nuevo León, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

- Allega CD con el proyecto en digital.

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 los 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.- ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo de los inmuebles con expedientes catastrales 70)22-089-060; 22-089-061 y 22-089-071, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 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, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05,B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO SAN JERÓNIMO, encontrándose en una zona Clasificada como SCU-SUBCENTRO GALERÍAS, donde los usos solicitados 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, 3.8.3 HOTEL y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS se consideran como PERMITIDOS.

Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos; 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías

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



Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza; 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

TERCERO. Verificación física. De acuerdo a verificación ocular realizada por el C. Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 2125616 adscrito a esta Secretaría en fecha **10-diez días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés**, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

Punto número 1.- "Actualmente el predio ya se encuentra habilitado, construido en su totalidad, algunas áreas y niveles se encuentran en acabados finales y remodelación, los locales comerciales del motor lobby, estacionamiento 1, y estacionamiento 2 y los locales incorporados en el proyecto se encuentran en obra gris. Dándole uso de locales comerciales, oficinas y hotel al predio. Se observó al momento de la visita que en los planos difieren en las nomenclaturas de los niveles a los del edificio, esto a partir desde el Roof Garden que es el nivel 4, y en el nivel 1 de oficinas en plano arquitectónico, es el nivel 5 en el edificio y así sucesivamente hasta el nivel 16 de los planos arquitectónicos el cual sería el nivel 21 en el edificio, el nivel 13 no existe en el predio, a los niveles del hotel no se dio el acceso para verificación por causas desconocidas."

Punto número 2.- "Al momento de la visita se pudo constatar que el edificio se encuentra construido en su totalidad incluyendo las áreas de sótanos (2 niveles) y estacionamientos (3 niveles) incorporando de igual manera los locales del nivel del roof Garden, en los niveles de oficinas los cuales habilitados solo los niveles 1,2 el 3 se encuentra parte en obra gris y otros en remodelación, no se encuentran habilitados al 100% los niveles antes mencionados, el nivel 16 es la (planta oficina cm) la cual se encuentra en obra gris quedando expuestas solo las columnas, al hotel no se dio acceso para verificación. Se observaron unas modificaciones en el nivel de sótano 2 entre los EJE (B2-B1, 16-18) el cual se demolió parte del muro del EJE (18) de la bodega para recorrerlo 2.80 mts entre los EJES 16, 16' y el cárcamo de bombeo se recorrió el espacio en el EJE (18), entre el eje (f-e") se encuentra en construcción el área de elevadores, las demás bodegas, las escaleras, la esclusa de elevadores y los cajones proyectados corresponden. En el nivel del sótano 1 se observó que entre el EJE (G Y h9 se cancelaron 2 cajones para la construcción de un concentrador de medidores de la plaza, el demás espacio proyectado en el plano coincide, en el nivel del motor lobby el espacio corresponde, los locales se encuentran en obra gris sin acabados, el local 7 y 8 se encuentra cubierto con mampara y al momento de la visita no se observó con el área verde proyectada en el plano arquitectónico al frente del predio del nivel del motor lobby."

Punto número 3.- "Los cajones de estacionamiento de sótano 2, sótano 1, motor lobby, estacionamiento 1, estacionamiento 2 y estacionamiento 3 coinciden con los planos arquitectónicos presentados y delimitados los cajones, aun se observan trabajos de construcción en elevadores esta hueco el espacio y se encontró modificación en el área del sótano 2 y sótano 1 se especifica en el punto 2." "Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

Punto número 4.- "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y su entorno".

De la segunda verificación realizada en fecha **23-veintitrés días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés**, por el C. Inspector Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 2125616 adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey N. L., se reporta que:

Punto número 1.- "Completando con la información de la última visita actualmente el predio se le observó un considerable avance en la etapa de acabados, empastado en muros, la instalación de cancelería, ventanales, la instalación hidráulica e hidrosanitaria y eléctrico en algunos locales comerciales. Los niveles del hotel corresponden del 24 al 35, y el nivel del área

Monterrey
2021 2004

8



de amenidades del mismo corresponden al nivel 23 con la nomenclatura actual, se observaron en obra gris sin acabados solo las columnas expuestas y los ventanales, en el nivel 35 se observó más de doble altura a diferencia de los niveles del hotel se aprecia en fachada."

Punto número 2.- "Complementando con la información de la última visita, sigue sin área verde al frente del predio en el nivel del motor lobby proyectado según plano arquitectónico, las nomenclaturas a partir del 1er nivel de oficinas, cuarto de máquinas, nivel de transición, nivel de amenidades del hotel y la oficina CM que hacen referencia a los niveles del edificio en los planos arquitectónicos no corresponden en el predio son de la siguiente manera: el Nivel 1 de oficinas según el plano es nivel 5 en el edificio, el Nivel 2 según plano es el Nivel 6 en el edificio, se especifica más a detalle en el cuadro de áreas de la construcción en el plano 1 de 11, no hay nivel 13."

Punto número 3.- "Los cajones de estacionamiento de sótano 2, sótano 1, motor lobby, estacionamiento 1, estacionamiento 2 y estacionamiento 3 coinciden con los planos arquitectónicos presentados y delimitados a excepción de las modificaciones mencionadas de la 1er visita en el área de sótano 1 y sótano 2."

Punto número 4.- "Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes"

Punto número 5.- "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y su entorno".

Nota: la nomenclatura de niveles, por lo general no corresponde a como comercialmente se describe en el edificio, las áreas verdes que se señala se encuentra en terreno natural faltando la habilitación o sembrado de pasto, y las áreas de modificación se realizan en dibujo de los planos presentados.

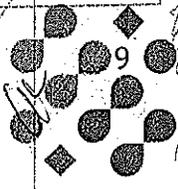
CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de la Construcción		
Área Construida Autorizada:	87,668.31	m2
Área Autorizada Existente:	75,354.96	m2
Área Construida por Regularizar:	5,733.45	m2
Total de Construcción:	81,088.41	m2

Datos del Uso de Edificación:		
Área de Edificación Autorizada:	87,668.31	m2
Área de Edificación por Autorizar:	5,733.45	m2
Total de Edificación:	81,088.41	m2
Cajones de Estacionamiento:	952- cajones	
	31,935.05 m2 estacionamiento techado)	

QUINTO. Desglose de Áreas del Proyecto.

NIVEL	(m2) Autorizada	(m2) Autorizada Existente	(m2) Por Regularizar	(m2) Total	Distribución
Cisternas			247.33	247.33	5-cisternas
S2	9,242.32	7,233.61	---	7,233.61	Estacionamiento con 200-cajones, 09-nueve bodegas, escaleras y elevadores.
S1	12,244.27	10,143.20	---	10,143.20	Estacionamiento con 186-cajones 07-siete bodegas, escaleras y elevadores, y área autorizadas de Hotel en antecedente No.3976/94



ML	8,131.67	7,325.98	121.94	8,094.32	Estacionamiento con 107-cajones 05-cinco bodegas, accesos a edificio, áreas de subestación y plantas de emergencia, baños, escaleras y elevadores, y área autorizadas de Hotel en antecedente No.3976/94
E1	10,051.17	8,003.96	90.36	7,447.82	Estacionamiento con 123-cajones 08-ocho bodegas, áreas de administración y seguridad, áreas de mezzanine de locales 1 al 5, y local 8, escaleras y elevadores.
E2	6,561.82	6,561.82	264.65	7,968.62	Estacionamiento con 138-cajones 10-diez bodegas, locales Comerciales 9 al 20, terraza, baños, escaleras y elevadores.
E3	10,058.43	7,807.46	161.15	6,826.47	Estacionamiento con 140-cajones 09-nueve bodegas, doble altura de locales, y local 21, escaleras y elevadores.
Nivel RG	5,932.97	3,155.30	2,022.68	5,177.98	Locales Comerciales 22 al 30, baños, escaleras y elevadores, terrazas frontal y posterior, al exterior Roof Garden con amenidades y Sky bar cubierto.
Oficinas N1	1,180.41	1,175.77	324.67	1,500.44	Área de Oficinas, baños salas de juntas, meet & Chill terraza exterior y baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N2	1,071.17	1,071.17	80.79	1,151.96	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores, cuarto VRFS y terraza exterior.
Oficinas N3	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N4	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N5	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N6	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N7	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N8	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N9	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N10	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N11	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N12	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N13	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N14	1,071.17	1,071.17	16.40	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Oficinas N15	---	---	1,087.57	1,087.57	Área de Oficinas, baños, escaleras y elevadores.
CTO. MAQUINAS	1,123.76	1,087.57	---	1,087.57	Cuarto de máquinas, baños, escaleras y elevadores.
TRANSICION	---	---	1,130.88	1,130.88	Cuarto de máquinas, escaleras.
HOTEL AMENIDADES	830.75	632.85	---	632.85	Área de Amenidades con comedor, gimnasio, simulador, baños, elevadores y escaleras, terrazas descubiertas.
HOTEL N1	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N2	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N3	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N4	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N5	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N6	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N7	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N8	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N9	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N10	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N11	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
HOTEL N12	637.41	630.62	---	630.62	Área de Hotel con 14-catorce habitaciones, escaleras y elevador.
LOUNGE HOTEL	637.41	637.41	4.72	642.13	Áreas de Oficina con simulador sala de juntas, lounge, elevadores y escaleras.
AZOTEA	99.30 como	97.38	---	97.38	Cuarto de máquinas de elevadores
Tota	87,668.31	75,354.96	5,733.45	81,088.41	HOTEL, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS.

Montevideo
2023 2024



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, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con número de expediente catastral 70) 22-089-060; 22-089-061 y 22-089-071, le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:

Superficie a dictaminar: 15,308.87 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	11,481.65	0.66	10,143.20
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00 V	153,088.70	4.22	64,551.84
ÁREA LIBRE	0.25	3,827.22	0.34	5,165.67
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	2,296.33	0.15	2,302.51
NIVELES MÁXIMOS	+12 Niveles		38 Niveles +2 sótanos	

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 este punto, se cuenta con el antecedente siendo los planos del proyecto autorizado, en el cual se autorizó para los pisos que tienen una altura mayor a 4.00 metros.

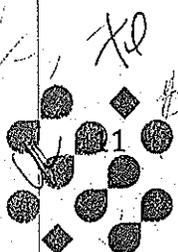
SEPTIMO. Análisis de Estacionamiento.

ANÁLISIS ESTACIONAMIENTO (GIRO)	DE REQUERIMIENTOS CAJÓN POR CADA		PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PROYECTO		SOLUCIONA CON: Antecedente 58 cajones Nuevos 894 cajones Total 952 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Hotel (antecedente 3976/94)	---	---	---	157 cajones		
Locales Comerciales y de Servicio Agrupados	1 cajón por cada	20 m2	4,815.82 m2	241 cajones		
Oficinas Administrativas	1 cajón por cada	30 m2	12,989.79	433 cajones		
Hotel	1 cajón por cada	3 hab.	168 hab.	56 cajones		
REQUIERE UN TOTAL			887 CAJONES			

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la Unidad Básica de Servicio efectiva de las actividades solicitadas, por lo que el proyecto requiere un mínimo de 887- ochocientos ochenta y siete cajones de estacionamiento, y presenta un total de 960-novecientos sesenta cajones (666-cajones estándar, 194-cajones compactos, 34-cajones para discapacitados) cumpliendo con el requerimiento total y con el beneficio de tener hasta un 25 % de cajones compactos, de acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. 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

Monterrey
2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMUNIDAD Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación (Regularización) para Hotel, oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados Previamente Autorizados, para la totalidad de la superficie de terreno de 15,308.87 metros cuadrados, con 81,088.41 metros cuadrados de construcción total, respecto a los inmuebles ubicados en la Avenida San Jerónimo No. 1082, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los números de Expedientes Catastrales 70) 22-089-060; 22-089-061 y 22-089-071, así mismo se reiteran las obligaciones y condicionantes impuestas en la aprobación emitida en el expediente administrativo L-000438/17, descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, en todo aquello que no se oponga a la presente determinación.

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

Opiniones Técnicas

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

• La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. DGDV-0464/2024, dentro del dictamen LTA-000127-23 de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los Lineamientos Técnicos Ambientales correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación (Regularización) para Hotel, oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados Previamente Autorizados del expediente administrativo L-USDE-000129-23-03 de un predio ubicado en Av. San Jerónimo Número 1082 Col. San Jerónimo de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 70) 22-089-060; 22-089-061 y 22-089-071; Deberá cumplir con los siguientes términos Generales.

- 1) Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).
- 2) Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto del Impacto Ambiental en el proyecto denominado "San Jerónimo Milenium" emitido por la secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1958/SPMARN-AI/17).
- 3) Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto del Impacto Ambiental en el proyecto denominado "San Jerónimo Milenium".
- 4) Los usos autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10, establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
- 5) En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la federación como altamente riesgosa y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
- 6) Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 7) 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**

- 8) 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.

Gobierno
Monterrey
2021 2024

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



9) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 07:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas) y de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 6:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 6:00 horas (horario para hotel).

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

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

Contaminación del Suelo

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

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

14) 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.

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

16) 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

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

18) No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

20) Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

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

22) 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

23) Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

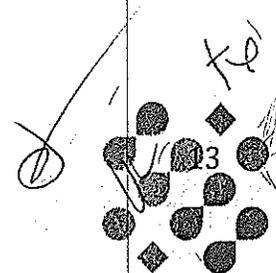
24) Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

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

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

27) Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
MONTERREY



Reforestación

28) En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 23-veintitrés árboles de especie nativos, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 447-cuatrocientos cuarenta y siete árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron 263 encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco (en la licencia anterior L-438-17) y 194 árboles nativos de 3 pulgadas (en la licencia L-USDE-000129-23-02) 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

29) En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico tipo "c" ubicado dentro del establecimiento y de los anuncios rotulados tipo "b", deberá presentar copia del refrendo 2019, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología podrá realizar inspecciones para verificar 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.

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

• Mediante oficio número DPT/V/253/2023, de fecha 31-treinta y uno días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

• El proyecto presenta planos antecedentes autorizados de la licencia L-438/17 de fecha 21 de junio del 2018 para la licencia de uso de suelo (ampliación), uso de edificación (ampliación) y construcción (ampliación) para hotel, oficinas administrativas, locales comerciales y de servicios agrupados, en un proyecto previamente autorizado. El nuevo proyecto modifica accesos y la disposición de cajones por lo que se hace una nueva revisión en materia vial.

• El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

• Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

• Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

Gobierno
de

Monterrey
2021 2024

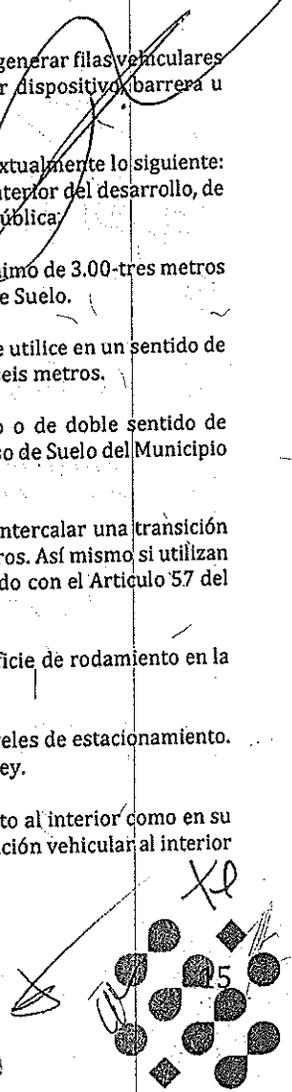
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
MONTERREY MÁS INTELIGENTE,
SOSTENIBLE Y VERDE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Oficio Número SEDUSO/02275/2024 Exp. Adm: L-USDE-000129-23-02

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey.
- El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedida por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- Los accesos vehiculares a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberá existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, este debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculos en los accesos que ocasionen filas vehiculares obstruyan la vía pública.
- Al respecto, el artículo 89 del Reglamento de Zonificación y usos de suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de accesos deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% debiendo considerar, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey.
- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Oficio Número SEDUSO/02275/2024
Exp. Adm: L-USDE-000129-23-02

- Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones, señalización vial se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta ya realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación de señalamientos y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

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

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

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

c) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:

- Mediante oficio número DPT/E/091/SEPTIEMBRE/2023, de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en seguridad Estructural y la Mecánica de Suelos firmada por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto Cumple desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 125, 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.

- 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.

d) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:

- Mediante número de oficio DGMEP/056/2024 y planos (01 de 03 al 03 de 03) de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del 2024 del dos mil veinticuatro, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del nuevo sistema de semaforización de la intersección de la Av. San Jerónimo y la calle José Luña Ayala, cumpliendo con cada una de las especificaciones indicadas en el plano autorizado.

Gobierno
Monterrey
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
MUNICIPIO MÁS INTEGRADO,
CORPORATIVO Y SOSTENIBLE
del Estado de Nuevo León Sostenible



2. El solicitante se compromete a llevar a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas de la intercesión de la Av. San Jerónimo y la calle José Luna Ayala, tal y como se especifican en el plano autorizado.
 3. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización vertical de la Av. San Jerónimo en el tramo comprendido entre el cruce con la calle José Luna Ayala hasta el cruce con la Av. Pablo González Garza tal y como se indica en los planos autorizados.
 4. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización horizontal en el cruce de las avenidas San Jerónimo y Pablo González Garza, tal y como lo indica en el plano autorizado, respetando los límites del polígono establecidos para su intervención.
 5. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de los 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 entrega la Secretaría.
 6. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por ésta dirección, para su validación.
 7. Debido a que son obras de accesibilidad 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.
- e) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

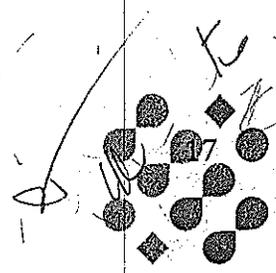
- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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



- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

8. Dictámenes Externos.

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-341/2019, Folio No. 2627, mediante el cual la Dirección Estatal de Protección Civil de Nuevo León, emitió los lineamientos en materia de seguridad como Medidas de prevención de riesgos y de seguridad, para el proyecto de Usos Mixtos: HELICE.
- Presenta copias simple de planos y Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio Folio IR23-260 de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. para el proyecto Uso de Edificación (Modificación) y Construcción (Modificación) para Hotel, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, previamente autorizados, Ubicado la Avenida San Jerónimo No. 1082, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los números de Expedientes Catastrales 70) 22-089-060; 22-089-061 y 22-089-071.

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, responsabilidades, 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,



Oficio Número SEDUSO/02275/2024 Exp. Adm: L-USDE-000129-23-02

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

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

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

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

Tvnb/Nlmm/Mags/Nggc/Qadr

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

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted] FIRMA [redacted] No. DE GAFETE [redacted]

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

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

