



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCA MIFEL S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 4515/2021, A.C. Domicilio: José Mariano Jiménez No. 326 en el Centro de Monterrey, Nuevo León. Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000222-23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro. ---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000222-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 07-siete de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, por el C. Jorge Arturo Duarte Flores, y la C. Luisana Fabiola Valtierra Representante Legal de la persona moral denominada BANCA MIFEL S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 4515/2021, propietaria del inmueble ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral 70) 34-678-003, con una superficie total de terreno de 2,617.71 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL(MULTIFAMILIAR CON 144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO). Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse.

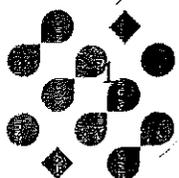
RESULTANDO

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

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

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

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



Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva** de construcción de **19,134.04 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4c**: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de **Obra Nueva**, 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 **19,134.04 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 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Jorge Arturo Duarte Flores como apoderado de BANCA MIFEL, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 4515/2021, en su carácter de propietarios del predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 34-678-003, a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (144-VIVIENDAS)**, signado también por el Director Responsable de Obra, Arquitecto Juan Valdez Martínez, con cédula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 13-trece días del mes de Octubre del año 2023- dos mil veintitrés, cumpliendo con lo establecido conforme al 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 11 al 11 de 11) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados el C. Jorge Arturo Duarte Flores como apoderado de BANCA MIFEL, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 4515/2021, en su carácter de propietarios y Director Responsable de Obra el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] sobre el predio que nos ocupa.

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

Para acreditar la propiedad presenta las siguientes escrituras:

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 160,935-ciento sesenta mil novecientos treinta y cinco, de fecha a los 03-tres días del mes de diciembre del año 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en mi propio Protocolo; la cual contiene un EL CONVENIO TRASLATIVO DE PROPIEDAD DE INMUEBLES CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN Y EXTINCIÓN TOTAL DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO EN LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA BAJO EL NÚMERO DE CONTROL INTERNO 2327, en lo sucesivo el FIDEICOMISO y/o CONVENIO a favor del Fiduciario BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL FIDEICOMISO NÚMERO 4515/2021; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 777, Volumen 312, Libro 32, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de enero del 2022-dos mil veintidós.

Para acreditar el interés que le asiste, anexa lo siguiente:



Oficio Número SEDUSO/02455/2024
Exp. Adm: L-USDE-000222-23-02

- Presenta copia simple de Instrumento Número 20,715-veinte mil setecientos quince, de fecha a los 3-tres días del mes de diciembre del año 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Alejandro Duran Loera, Titular de la Notaria Número 11-once, del Distrito Federal, la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE", registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con folio mercantil electrónico N° 186434 de fecha 26 de abril de 1994.
- Presenta copia simple Escritura Pública Número 160,487-ciento sesenta mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha a los 18-dieciocho días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en mi propio Protocolo, en la cual hace constar la celebración del OTORGAMIENTO DE PODERES, que otorga y confiere BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO MIFEL representada en este acto por su Delegado Fiduciario el Licenciado Alejandro Treviño García en su carácter de FIDUCIARIO del fideicomiso 4515/2021, otorga Poder General para Actos de Administración a favor de diversas personas, entre ellas al C. Jorge Arturo Duarte Flores para que los ejerciten conjunta y separadamente.
- Presenta Carta Poder Simple de fecha 26-veintiseis de octubre del 2023, mediante el cual el C. Jorge Arturo Duarte Flores en representación de la BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL FIDEICOMISO-MONTEVO 4515/2021, otorga poder para gestionar, entregar y recibir documentación a favor de la C. [REDACTED] y como testigos [REDACTED] en relación al predio ubicado en la calle Montevo N° 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector, identificado con el número de expediente catastral 70) 34-678-003.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Jorge Arturo Duarte Flores (apoderado legal de BANCA MIFEL S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 4515/2021 como FIDUCIARIO), número [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] Sandoval, número [REDACTED] (gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] número [REDACTED] (testigo)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] número [REDACTED] (testigo)

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

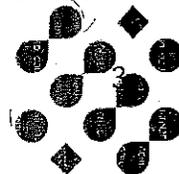
- Presenta copia simple de Estado de cuenta con fecha de impresión 13 de marzo del 2024, con número de Recibo 409A-1123 con fecha de pagado 16 de enero del 2024, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de pago de Impuesto Predial 2024, para el predio identificado con el número de expediente catastral 34-678-003 en el municipio de Monterrey N.L.

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.

- Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha en el mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha septiembre del año 2023-dos mil veintitrés anexo a dicha memoria de cálculo, en relación al proyecto solicitado de Licencia de Construcción (ampliación) y de Uso de Edificación(ampliación) para Habitación(multifamiliar 144-viviendas), para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 34-678-003.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000044-24 en fecha a los 13-trece días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral 34-678-003 en el



cual se indica que No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo 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 Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha a los 21-veintiún días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, realizados y signados por el Ing [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] en relación al proyecto solicitado de Licencia de Construcción (ampliación) y de Uso de Edificación (ampliación) para Habitacional (Multifamiliar 144 unidades de vivienda tipo departamento), para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 34-678-003.

9. Estudio de mecánica de suelos.

• Presenta Estudio de Mecánica de Suelos en original elaborado por SAAEGEO, realizado y signado por la Ing [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha a los 02-dos días del mes octubre del año 2023-dos mil veintitrés, por el cual se hace responsable de dicho estudio.

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

• Mediante Oficio N° DPCE-SAP-AR-259/2023 de fecha 20-viente de abril del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de Proyecto de Licencia Municipal de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) para Vivienda Multifamiliar Tipo Departamento (144-viviendas), a ubicarse en Montevo Sur número 1002, Colonia Fraccionamiento Montevo 1er Sector, Expediente Catastral 34-678-003 Monterrey Nuevo León.

11. Derogado.

12. Estudio de impacto ambiental.

• Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 2966/1A/22 de fecha 23-veintitrés de agosto del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO; en un predio ubicado en la calle Arturo B. de la Garza sin número, en la colonia Burócratas Municipales en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

13. Estudio de impacto vial.

• Presenta Estudio de Movilidad e impacto vial de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el M.C. Ing [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha a los 20-veinte días del mes marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, por el cual se hace responsable de dicho estudio.

• Acompaña oficio número DGMEP/223/2024 de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2024 del dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió VO.BO. condicionado a la propuesta de Movilidad.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de Hidrología

• Presenta Estudio Geológico de fecha del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio



ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León; e identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-678-003.

Presenta Estudio de Hidrológico, de fecha del mes de marzo del 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-678-003.

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

Presenta copia simple de Póliza [REDACTED] de fecha 21-veintiun días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés expedida por Zürich Aseguradora Mexicana S.A. de C.V. con una vigencia desde el 1º-primer día del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés a los 03-tres días del mes marzo del año 2027-dos mil veintisiete, respecto al Proyecto "EDIFICIO DEPARTAMENTOS BUROCRATAS", ubicado en la calle Arturo B. de la Garza número 1106, Colonia Burócratas Municipales Monterrey Nuevo León.

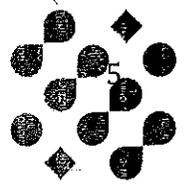
Presenta copia simple de Endoso 4 (modificación) de la Póliza [REDACTED] con fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por Zürich Aseguradora Mexicana S.A. de C.V. con una vigencia desde el 1º-primer día del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro a los 03-tres días del mes marzo del año 2027-dos mil veintisiete, respecto a la Fase 1 del Proyecto "MONTEVO", un Edificio (Torre 1) que consta de 6 niveles de estacionamiento (ninguno subterráneo) más 11 niveles de departamentos y trabajos de urbanización, ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector Monterrey Nuevo León.

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

Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por M.C. Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha a los 02-dos días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, en el Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 34-678-003

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

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;
 - Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
 - Anexa 4-cuatro fotografías interiores y 04-cuatro fotografías exteriores del predio.
- III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
 - Presenta copia simple de recibo de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la calle Jiménez Norte número 326, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

- En fecha 19-diecinueve de diciembre de 1986-mil novecientos ochenta y seis, la Comisión de Planificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 2703/H-0.4/86, emitida bajo el expediente administrativo N° 3265/86, se informó sobre la **Factibilidad, Lineamientos Generales y la Aprobación del Anteproyecto (Proyecto Urbanístico) para un Fraccionamiento Habitacional de Tipo Conjunto Habitacional de Edificios Multifamiliares y de Urbanización Inmediata, relativo a un predio con superficie de 55,264.00 metros cuadrados de urbanización, con una Densidad de 77.41 metros cuadrados por unidad de vivienda, con 435-departamentos, para área común recreativa 30.00 metros cuadrados de terreno y 15.00 metros cuadrados para cajón de estacionamiento, cuidándose que con la altura de los edificios no se pierda la privacidad entre los condominios.**
- En fecha 20-veinte de julio de 1990-mil novecientos noventa, la Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 2432/H-0.4/90, emitida bajo el expediente administrativo N° 1002/90, se informó sobre la **Factibilidad de Urbanización, se Fijaron los Lineamientos Generales y la Aprobación al Anteproyecto (Proyecto Urbanístico),** relativo a una superficie de 84,507.50 metros cuadrados. **con una Densidad de 70.00 metros cuadrados de terreno por cada departamento, 1-un cajón de estacionamiento por cada departamento y 30.00 metros cuadrados por departamento de área común recreativa.**
- En fecha 16-dieciseis de octubre de 1990-mil novecientos noventa, la Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 3359/H.01/90, emite bajo el expediente administrativo N° 2636/90, aprobó la **Modificación al Anteproyecto y el Proyecto Definitivo (ejecutivo),** para el desarrollo de un fraccionamiento denominado Solidaridad Municipal de Monterrey, **Relativo a una superficie de 86,562.00 metros cuadrados, con 44-cuarenta y cuatro Torres con 16-dieciseis Departamentos por torre con un total de 704-setecientos cuatro Departamentos. densidad de 70.00 metros cuadrados de terreno, 1-un cajón de estacionamiento por departamento y 30.00 metros cuadrados de área recreativa.**
- En fecha 19-diecinueve de mayo de 1992-mil novecientos noventa y dos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 831/H-0.1/92, emitido bajo el expediente administrativo N° 129/92, **aprobó la modificación al proyecto ejecutivo, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado Solidaridad Municipal,** relativo a una superficie solicitada de 84,507.00 metros cuadrados.
- En fecha 11-once de octubre de 2006-dos mil seis, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DIFR0902/2006, emitido bajo el expediente administrativo F-011/R/2006, **aprobó la modificación al proyecto ejecutivo(regularización): Polígono "A Propiedad de Unidad Habitacional Vida Nueva, A.C" con superficie de 10,871.00 metros cuadrados; y Polígono "Área Reservada A" con superficie de 5,613.44 metros cuadrados: del Fraccionamiento de Tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado Burócratas Municipales 4° Sector Sección A y B,, área total de polígono general 590,000.00 metros cuadrados, quedando Área Sección "A" 73,909.30 metros cuadrados, Área Sección "B" 208,196.78 metros cuadrados.**
- En fecha 28-veintiocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 16316/SEDUE/2021, emitido bajo el expediente administrativo F-025/2021, **aprobó la modificación al proyecto urbanístico, para el Desarrollo de un Fraccionamiento denominado Torres del Campanario,** relativo a una superficie de 74,209.08 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Cartulina y plano, con número de expediente administrativo **TM-000131-22** de fecha 16-dieciseis de julio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual Autoriza una **Demolición Parcial de 17,313.42 (7-edificios dejando solo una planta y dos construcciones tipo cuarto)** en el inmueble ubicado en Unión Cerro de



Oficio Número SEDUSO/02455/2024
Exp./Adm: L-USDE-000222-23-02

la Campana y Burócratas Municipales, e identificado con el número de expediente catastral (70) 34-069-044, con una superficie de terreno de 73,458.04 metros cuadrados.

- En fecha 25-veinticinco de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, mediante acuerdo y plano contenido en el oficio N° 24971/SEDUSO/2023, emitido bajo el expediente administrativo F-031/2022, **Aprobó el Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales para un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará Montevo 1er Sector (Macrolote 4) con 144-viviendas en una superficie a desarrollar de 2,617.71-metros cuadrados**, relativo a una superficie de 21,656.68 metros cuadrados, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 74,209.08, con fecha de registro 31-treinta y uno de octubre del año 2023-dos mil veintitrés ante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Dentro del cual se encuentra enclavado el predio en cuestión con una superficie de **2,617.71 m2**, identificado con el número de expediente catastral **70) 34-678-003**.

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 determinar si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);**

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 2966/IA/22 de fecha 23-veintitrés de agosto del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**; en un predio ubicado en la calle Arturo B. de la Garza sin número, en la colonia Burócratas Municipales en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio

- Presenta copia de Ficha Ambiental, recibida por esta Secretaría en fecha 30-treinta de octubre del 2023-dos mil veintitrés, a través de la cual la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen número **LTA-000219/23**, con número de oficio N° **DGDV-0709/24** de fecha 15-quince de abril del año 20234 dos mil veinticuatro, en el cual indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente a los trámites Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar con 144-ciento cuarenta y cuatro unidades de vivienda tipo departamento), con relación al predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector, de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 34-678-003.

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.

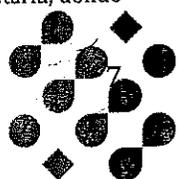
VII. **En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el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

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

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

- Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por VIVEROS y PASTOS ALLENDE, S. DE R.L. DE C.V. con factura número de folio 7011 de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 134 árboles nativos de la región de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos **L-USDS-000222-23-02** expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000033507 de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro.

- Presenta copia simple de **PDE-000053-24** de fecha 27- veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se emitieron **Lineamientos Ambientales** por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría; donde



no se requirió de reposición de arbolado al vivero municipal, ya que cuenta con antecedentes de autorización con número de expediente PDE-000032-22, con fecha del 16 de junio del 2022, para el permiso de desmonte del predio, así también factura número 1908, expedida por Viveros y Pastos Allende por la cantidad de 78-setenta y ocho árboles nativos de 03-tres pulgadas de diámetro en su tallo, por la reposición del permiso antes mencionado, la zona se encuentra urbanizada en su totalidad parcialmente.

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,
- 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) de los numerales 4 (3, 6, 8, 9, 13 y 14), 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;

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

V. Pago de derechos correspondientes;

- También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretenda, 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 con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 4, 4, 5 y 3, respectivamente, del presente Dictamen.

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

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 3, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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) para Multifamiliar (144-ciento cuarenta y cuatro unidades de vivienda tipo departamento).

VII. Derogado.

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

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

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 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;

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

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

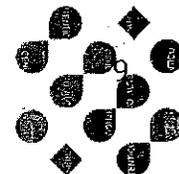
Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional fracción V, del presente Dictamen.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,35708 con número de folio 3170000032115 de fecha 07-siete de noviembre del año 2023-dos mil veintitres, Expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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



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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional fracción 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 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro como **Director Responsable de Obra** el Arq. [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)34-678-003.

Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)34-678-003.

Presenta carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Levantamiento Topográfico** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)34-678-003.

Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** el M.C. Ing. [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)34-678-003.

Presenta carta Responsiva de fecha en el mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Geológico** el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)34-678-003.

Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes** el M.C. Ing. [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED], para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)34-678-003.

Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Análisis Hidrológico Superficial**, el M.I. [REDACTED] con cédula profesional número 4741200, para el predio ubicado en



la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)34-678-003.

Presenta carta Responsiva de fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro como Responsable del Estudio de Movilidad e Impacto Vial, con fecha Junio del año 2023, el M.([redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)34-678-003.

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 4, 1, 3 y 13 respectivamente, del presente Dictamen.

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

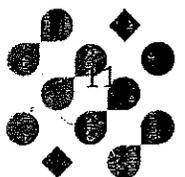
- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), fracción V, del presente Dictamen.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), fracción XV y XVI, del presente Dictamen.

E) Otros documentos:

- Presenta Copia simple de **Convenio de Aportación de Obras de Infraestructura** de fecha a los 23-veintitrés días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, celebrado por una parte SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY I.P.D. y por la otra parte la persona moral denominada BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FID. N° 2,327.
- Presenta Copia simple de **Convenio de Aportación en Obra** de fecha a los 03-tres días del mes mayo del año 2022-dos mil veintidós, celebrado por una parte BANCO MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL (FIDEICOMISO4515/2021) y por la otra parte CFE DISTRIBUCIÓN.
- Presenta plano Topográfico y carta responsiva
- Presenta Plano de Levantamiento Topográfico y carta Responsiva de fecha a los 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés como Responsable del Levantamiento Topográfico el Ing. [redacted] con cédula profesional número [redacted] para el predio ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)34-678-003.
- Allega cd con información del Terreno 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 I, 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 del inmueble con expediente catastral (70) 34-678-003, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D 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 SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS** dando frente a la calle Montevo en una Zona Clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)** es considerado como **PERMITIDO**. Ahora bien, tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, el lote en cuestión forma parte del Fraccionamiento **MONTEVO 1ER SECTOR (MACROLOTE 4)** y dentro de la aprobación de éste, quedo destinado con el uso de **MULTIFAMILIAR (PARA DESARROLLAR 144-VIVIENDAS)**, por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el 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. De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 22-veintidos de noviembre del 2023-dos mil veintitrés el suscrito, hace constar que el inmueble identificado corresponde a predio de topografía irregular con pendiente ascendente, dicho predio presenta suelo de materia orgánica, observando manchones de pasto, especies de disturbio y en recuperación en su interior, en una parte del mismo se observan los restos



pertencientes a edificación, así como montículo de grava en el lugar. El inmueble se encuentra en estado de abandono, por lo que; no se detectan trabajos de construcción en el sitio. Debido a que el predio se encuentra en estado de abandono, no se encuentra edificado el proyecto anexado, no se observan cajones de estacionamiento, se anexan datos de microzonificación del sitio y reporte fotográfico del lugar/

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

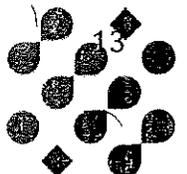
M2 Autorizados: 105.54 m2
M2 por Construir: 19,028.50 m2
M2 de Construcción total: 19,134.04 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 19,134.04 m2
M2 de Edificación total: 19,134.04 m2
M2 Estacionamiento Techado: 8,384.19 m2
Número de Departamentos: 144- unidades
Número de cajones de estacionamiento: 260- cajones

QUINTO. Desglose de Áreas del Proyecto.

| CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO | | | | |
|------------------------------|----------------|------------------|------------|---|
| NIVELES | M2 AUTORIZADOS | M2 POR CONSTRUIR | M2 Totales | DESGLOSE DE AREAS |
| NIVEL 0 | 0.00 | 1,473.01 | 1,473.01 | AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 41-CAJONES, CUARTO DE CISTERNAS(1,2) CUARTO DE BOMBAS, CUARTO DE BASURA, BODEGAS, AREA DE ELEVADORES |
| NIVEL 1 | 105.54 | 1,694.84 | 1,800.38 | AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 52-CAJONES(02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), AREA DE COMEDOR DE EMPLEADOS, BODEGAS, CUBO DE VOZ Y DATOS, ESCALERAS Y ELEVADORES. |
| NIVEL 2 | 0.00 | 1,716.03 | 1,716.03 | AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 50-CAJONES(02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), CUBO HIDRAULICO, BODEGAS, BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 3 | 0.00 | 1,702.37 | 1,702.37 | AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 50-CAJONES(02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), CUARTO ELECTRICO, VIGILANCIA , CASETA, ADMINISTRACIÓN, CUBO DE VOZ Y DATOS, BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES. |
| NIVEL 4 | 0.00 | 1,076.43 | 1,076.43 | AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 50-CAJONES(02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), BODEGAS, CUBO HIDRAULICO, CUBO DE VOZ Y DATOS, BODEGAS, LOBBY, ESCALERAS Y ELEVADORES. |
| NIVEL 5 | 0.00 | 1,053.62 | 1,053.62 | AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 17-CAJONES(03-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS, AMENIDADES(AREA DE JARDIN-SINTETICO, DE ASADORES, GIMNASIO, AREA INFANTIL, SALA DE JUNTAS, COWORK, BAÑOS, CUBO DE VOZ Y DATOS, CUBO HIDRAULICO, ESCALERAS Y ELEVADORES. |



| | | | | |
|--------------|---------------|------------------|------------------|---|
| NIVEL 6 | 0.00 | 912.32 | 912.32 | AREA DE DEPARTAMENTOS(14-UNIDADES),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO,ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 7 | 0.00 | 947.17 | 947.17 | AREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO,ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 8 | 0.00 | 913.83 | 913.83 | AREA DE DEPARTAMENTOS(14-UNIDADES),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO,ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 9 | 0.00 | 876.61 | 876.61 | AREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO, ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 10 | 0.00 | 875.57 | 875.57 | AREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO, ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 11 | 0.00 | 876.61 | 876.61 | AREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO, ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 12 | 0.00 | 907.43 | 907.43 | AREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO, ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 14 | 0.00 | 941.06 | 941.06 | AREA DE DEPARTAMENTOS(14-UNIDADES,1 PLANTA BAJA DE UN DEPTO.),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO, ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 15 | 0.00 | 923.41 | 923.41 | AREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES, 1 PLANTA ALTA DE UN DEPTO.),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO, ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 16 | 0.00 | 908.72 | 908.72 | AREA DE DEPARTAMENTOS(12-UNIDADES,1 PLANTA BAJA DE UN DEPTO.),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO, ESCALERAS Y ELEVADORES |
| NIVEL 17 | 0.00 | 943.68 | 943.68 | AREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES, 1 PLANTA ALTA DE UN DEPTO.),CUBO DE VOZ Y DATOS,CUBO HIDRAULICO, ESCALERAS Y ELEVADORES |
| AZOTEA | 0.00 | 285.79 | 285.79 | AZOTEA ESCALERAS Y ELEVADORES. |
| TOTAL | 105.54 | 19,028.50 | 19,134.04 | MULTIFAMILIAR(144-DEPTOS), ESTACIONAMIENTO PARA 260-CAJONES(11-CAJONES PARA DISCAPACITADOS) Y AREA PARA BICICLETAS |

SEXTO.- ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS DERECHOS ADQUIRIDOS A TRAVÉS DE LOS ANTECEDENTES AUTORIZADOS EN EL INMUEBLE:

En cuanto a los lineamientos Urbanísticos, se han otorgado entre otras Autorizaciones las siguientes.

1. En fecha 19-diecinove de diciembre de 1986-mil novecientos ochenta y seis, la Comisión de Planificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 2703/H-0.4/86, emitida bajo el expediente administrativo N° 3265/86, se informó sobre la **Factibilidad, Lineamientos Generales y la Aprobación del Anteproyecto (Proyecto Urbanístico) para un Fraccionamiento Habitacional de Tipo Conjunto Habitacional de Edificios Multifamiliares y de Urbanización Inmediata, relativo a un predio con superficie de 55,264.00 metros cuadrados de urbanización, con una Densidad de 77.41 metros cuadrados por unidad de vivienda, con 435-departamentos.**

2. En fecha 20-veinte de julio de 1990-mil novecientos noventa, la Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 2432/H-0.4/90, emitida bajo el expediente administrativo N° 1002/90, se informó sobre la **Factibilidad de Urbanización, se Fijaron los Lineamientos Generales y la Aprobación al**



Anteproyecto (Proyecto Urbanístico), relativo a una superficie de 84,507.50 metros cuadrados. con una Densidad de 70.00 metros cuadrados de terreno por cada departamento, 1-un cajón por departamento y 30.000 m² por departamento de área común recreativa.

3. En fecha 28-veintiocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, la Administración Municipal 2018-2021, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 16316/SEDUE/2021, emitido bajo el expediente administrativo F-025/2021, en donde aprobó la modificación al proyecto urbanístico, para el Desarrollo de un Fraccionamiento denominado Torres del Campanario, relativo a una superficie de 74,209.08 metros cuadrados, en el cual confirma los antecedentes de aprobación aquí precisados, lo cual se advierte de la foja 2 de dicho instructivo.

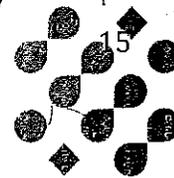
4. En fecha 25-veinticinco de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 24971/SEDUSO/2023, emitido bajo el expediente administrativo F-031/2022, Aprobó el Proyecto Ejecutivo para un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará Montevo 1er Sector (Macrolote 4) con 144-viviendas en una superficie de 2,617.71 metros cuadrados, relativo a una superficie a desarrollar de 21,656.68 metros cuadrados, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 74,209.08,

Por lo anterior de acuerdo con los antecedentes anteriormente transcritos, aplican al presente proyecto los siguientes lineamientos:

| Lineamientos de acuerdo a los antecedentes con número de expediente 1002/92 | | PROYECTO |
|--|--|--|
| Respetar una Densidad de 70.00 metros cuadrados de terreno por cada departamento | | 144-deptos (de acuerdo al exp. F-031/2022) |
| 30.000 m ² por departamento de área común recreativa. | 144 deptos. x 30.00 m ² =4320.00 m ² | 4,338.84 m ² * |
| 1-un cajón por cada depto. | 1 cajón x 144 deptos.=144 cajones | 260-cajones (11-cajones para discapacitados) |

***Resumen de amenidades para la Torre 1 (AREA COMUN RECREATIVA)**

| DESCRIPCIÓN DE AMENIDADES | M2 SUPERFICIE | NIVEL |
|--|---------------|----------|
| ÁREA DE CONVIVENCIA PARA MASCOTAS | 817.33 | NIVEL 00 |
| SALON POLIVALENTE | 1,272.50 | NIVEL 00 |
| COMEDOR | 26.34 | NIVEL 01 |
| BAÑO COMÚN | 26.34 | NIVEL 02 |
| ASADORES Y JARDÍN DE JUEGOS | 203.76 | NIVEL 05 |
| GIMNASIO, ÁREA DE JUEGOS INFANTILES Y COWORK | 280.25 | NIVEL 05 |
| PARQUE INFANTIL | 546.93 | NIVEL 05 |
| ATRIO | 112.46 | NIVEL 06 |
| JARDIN ELEVADO | 68.51 | NIVEL 09 |
| TERRAZA COMÚN 1 | 11.60 | NIVEL 10 |
| TERRAZA COMÚN 2 | 17.99 | NIVEL 11 |



| | | |
|---------------------------------------|-------------------|----------|
| TERRAZA COMUN 3 | 11.15 | NIVEL 12 |
| ROOFTOP | 943.68 | AZOTEA |
| SUPERFICIE TOTAL DE AMENIDADES | 4338.84 M2 | |

Por lo que el Proyecto Presentado cuenta con 144-unidades de departamentos con 260-cajones de estacionamiento, y 4,338.84 m2 de áreas comunes (amenidades), cumpliendo con los lineamientos señalados en los antecedentes presentados.

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial PT-ALVI-No. 00044-24 de fecha a los 13-trece días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Montevo con N° 1003, en la Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 34-678-003, en el cual se indica que NO se prevé la modificación del 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.

OCTAVO. OPINIONES TECNICAS:

- Mediante Oficio No. DGDV-0709/24 dentro del dictamen LTA-000219-23, de fecha a los 15-quinze días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000222-23-02, ubicado en la en la calle Montevo No. 1003, en el Fraccionamiento Montevo 1er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 34-678-003, mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. DGMEP/223/2024 de fecha a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio DPT/V/074/2024 de fecha a los 20-veinte días del mes de marzo 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 DPT/E/026/MARZO/2024 de fecha a los 20-veinte días del mes de marzo 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, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número DPT/G016/2024 de fecha a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.



solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

DICTAMENES EXTERNOS

• Presenta copia simple de oficio No. **DPCE-SAP-AR-259/2023** de fecha 20-veinte días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **PROYECTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR TIPO DEPARTAMENTO (144-VIVIENDAS)**, ubicado en la calle Montevo Sur 102, Fraccionamiento Montevo 1er Sector de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **70)34-678-003**; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

• Presenta oficio número 2966/IA/22, de fecha a los 23-veintitres días del mes de agosto del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición, preparación del sitio y construcción de un complejo habitacional conformado por 8-ocho torres (7-siete torres para vivienda y 1-una torre para un club de amenidades), con una superficie total del predio de 74,209.08ros cuadrados y para el proyecto 22,004.04 metros cuadrados, a ubicarse en la calle Arturo B. de la Garza número sin número, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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

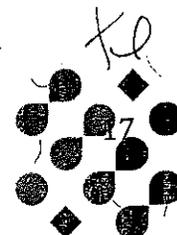
ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del inmueble ubicado en la calle Montevo número 1003, Fraccionamiento Montevo 1er Sector, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, e-identificado con expediente catastral 70) 34-678-003, con una superficie total de terreno de 2,617.71 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 105.54 metros cuadrados, de los cuales 19, 134.04 metros cuadrados, los cuales son por autorizar en el presente trámite.

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 11 al 11 de 11), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.



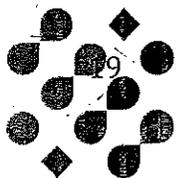
2. La Licencia de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos/ Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá 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 apege 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 11 al 11 de 11)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 144-ciento cuarenta y cuatro cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, que requiere como mínimo y el proyecto presenta 260-doscientos sesenta y cinco, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**.
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.

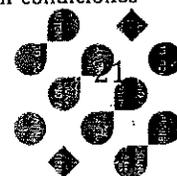


20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
 21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para 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/0709/24 y dictamen LTA-000219/2023 de fecha 15-quince días del mes de abril 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 ampliación. -**
- Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019(NAE)**
- 1) Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
 - 2) En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
 - 3) Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
 - 4) 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.
 - 5) 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.
 - 6) 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.
 - 7) 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.
 - 8) Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
 - 9) Las obras de ampliación que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE), deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor limite permisible establecido en la NAE.
 - 10) 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).
 - 11) Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente en los patios, centro de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
 - 12) 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.
 - 13) Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementarse 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 sujetada para evitar espacios por donde pueda escapar el material.



Oficio Número SEDUSO/02455/2024
Exp. Adm: L-USDE-000222-23-02

- 14) 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 sañen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
- 15) 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.
- 16) 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).
- 17) La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
- 18) 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.
- 19) El almacenamiento de material a granel en la obra de ampliación deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
- 20) En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
- 21) 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.
- 22) Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; así mismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego, durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos a fin de evitar la dispersión del material por acción de viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
- 23) La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1, inciso b del NAE).
- 24) Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 25) 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.
- 26) Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 27) 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).
- 28) 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.
- 29) 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.
- 30) 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.
- 31) 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.

32) 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.

33) 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

34) Deberá elaborar programas de limpiezas 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).

35) Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Fraccionamiento Montevó" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 2966/IA/22).

36) Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Fraccionamiento Montevó".

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

38) 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

39) 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.

40) 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 (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar).

41) 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.

42) 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

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

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

45) 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.

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

47) 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

48) No se deberán percibir olores a predios colindantes.



Contaminación del Agua

- 49) Es prohibida la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 50) Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 51) Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 52) 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

- 53) Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 54) 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.
- 55) 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.
- 56) Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 57) Deberá contar con una bitácora donde se registre tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 58) Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000053-24 el cual no requirió reposición de arbolado.
- 59) En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho árboles 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 Art. 215 fracción VI), deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 134-ciento treinta y cuatro árboles) y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron los 134-árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), 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

- 60) 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.

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar visitas 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.

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/223/2024 y plano de fecha a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que ratifica el visto bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

El solicitante deberá de intervenir los cruces de la Av. Alfonso Reyes y Camino al Mirador, Av. Alfonso Reyes y Leopoldo Gonzalez y la conexión de la Av. Alfonso Reyes y la calle Arturo B. de la Garza, al exterior de su predio, de acuerdo a los planos de proyecto adjuntos al oficio antes citado.

1. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas, así como la instalación de la señalización horizontal y vertical indicada en los planos autorizados.
2. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones, así como la correspondiente señalización, especificados en el proyecto anexo, que integra el andador peatonal y la habilitación de la vía para el tránsito de vehículos, desde la calle Comercio hasta su conexión con el sector de la colonia Cerro de la Campana colindante al norte del predio; así mismo, la ejecución de este



proyecto, estará sujeto al tramo indicado en los planos autorizados, cumpliendo con las especificaciones indicadas en los mismos, siendo éste, el correspondiente a la primera etapa determinada en el expediente L-USDE-222-23-02.

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, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.

4. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a esta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.

5. Debido a que son obras para mejorar la infraestructura vial para un tránsito seguro de todos los usuarios que deseen acceder al sector del Cerro de la Campana desde la Av. Alfonso Reyes, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las adecuaciones y a la señalización indicadas en los planos autorizados y anexos al presente, **de manera inmediata una vez obtenida 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.

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/074/2024 de fecha a los 20 veinte días del mes de marzo 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 11 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 20 de marzo del 2024, en el cual José Federico López Vázquez, Ingeniero Civil con maestría en ciencias con especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 2958734 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

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

- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

- 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.

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

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

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

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

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

Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

Cada uno de los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberá ser asignado y señalizado indicando claramente a qué departamento corresponde, lo anterior para evitar que alguno de los departamentos esté ocupando una mayor cantidad de cajones de los que le fueron asignados.

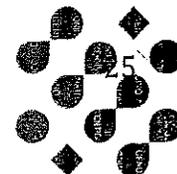
En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que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

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

Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros. /

Los accesos vehiculares a los usuarios del estacionamiento deberán ser exclusivamente por la calle Montevo, tal y como lo indican los planos de proyecto.

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



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

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

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

- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

- 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 y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento 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 analizar por esta 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.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/026/MARZO/2024 de fecha a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

➤ 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 apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G016/2024 de fecha a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MÉCANICA DE SUELOS Y ESTABILIDAD DE TALUDES:

Se lleva a cabo la revisión de Estudio de Mecánica de Suelos en donde se observa que se realizaron 3 sondeos de exploración con una profundidad de 19.50, se determinaron las propiedades del suelo. El nivel freático NO se detectó a la profundidad máxima explorada. Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas corridas y cuadradas desplantadas a una profundidad mínima de 1.00m y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 2.55 hasta 7.80 kg/ cm². Otro tipo de cimentación es a base de Pilas desplantadas a una profundidad mínima de 7.00 m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 138.9 hasta 3692.5 ton/m.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO

De acuerdo al Estudio Geológico, la litología del sitio está compuesta por cargas de lutitas y calizas, mayoritariamente en capas medianas a gruesas con cimentación en todas direcciones y buzamientos (inclinación) que van desde los 15° hasta los 54°, los cuales están viendo en la dirección de cada uno de sus flancos.

Así mismo los diaclasados presentan echados de 75° a 90° en diferentes direcciones por lo que al momento de realizar cortes en el lomerío podría tener cuñas de deslizamiento que deberán de ser tratadas desde el punto de vista geotécnico para su análisis de estabilización y que dependerá de los cortes de su futuro proyecto.

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE ESTABILIDAD DE TALUDES

Con base en los análisis ejecutados para los tres cortes, se obtuvo que para la estabilidad de las excavaciones se puede garantizar utilizando cortes a 90° y concreto lanzado en las zonas que no se cuenta con espacio para realizar el plateo de la excavación. Por otra parte, en las zonas que se disponga de espacio, la excavación se podrá realizar con pendiente máxima de 80° sin utilizar ningún elemento de contención. En el caso que se decida unir el muro de concreto lanzado con la estructura para garantizar un mayor apuntalamiento, es necesario que se incorpore una viga de amarre entre los distintos apuntalamientos utilizados, esta viga debe ser con base en los empujes presentados en este reporte. Antes de comenzar el primer corte de 2.3 m, en cualquier zona crítica, donde el espacio de pateo a predios aledaños lo permita se recomienda hacerlo por medio de bermas para ir estudiando el comportamiento del suelo de la parte superior y después de este podría hacer el corte completamente en la horizontal, se sugiera seguir el mismo patrón en los primeros metros lineales para la siguiente etapa de excavación o siguiente nivel, esto solo como una propuesta de sondeo de comportamiento para antes de ejecutar los cortes completos horizontalmente.

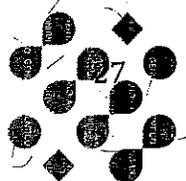
CONCLUSIONES

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores 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.

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H020/2024 de fecha a 20-veinte días del mes de marzo 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:



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 conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey. "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."
6. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
7. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director 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 la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 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 aperebrar 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.

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

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

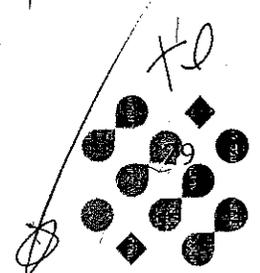
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos 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 quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lava
vajillas 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:

• Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-259/2023 de fecha 20-veinte días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **PROYECTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR TIPO DEPARTAMENTO (144-VIVIENDAS)**, ubicado en la calle Montevo Sur 102, Fraccionamiento Montevo 1er Sector de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **70)34-678-003**; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

• Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 2966/IA/22 de fecha 23-veintitres de agosto del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**; en un predio ubicado en la calle Arturo B. de la Garza sin número, en la colonia Burócratas Municipales en el Municipio de Monterrey N.L. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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



Gobierno
de
Monterrey

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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Oficio Número SEDUSO/02455/2024
Exp. Adm: L-USDE-000222-23-02

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

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

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

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

TVNB/Nlmm/Macs/Gim/Gadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Notario siendo las 17:02 horas del día 29 del mes de noviembre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Juan Pablo Pesina Blanco

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 212401

FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACION [REDACTED]

15261

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

