



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral.
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 No.: SEDUSO/02155/2024
EXP. ADM: L-USDE-000223-23-02

INSTRUCTIVO

A LOS CC. [REDACTED]

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número **L-USDE-000223-23-02**, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo **L-USDE-000223-23-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 08-ocho de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, por los [REDACTED] en su carácter de copropietarios del predio ubicado en la [REDACTED] en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Regularización y Barda) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN para Oficinas Administrativas**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **568.00 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

RESULTANDO

PRIMERO. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la licencia de construcción y licencia de uso de edificación, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto, por lo que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente, por lo que, para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

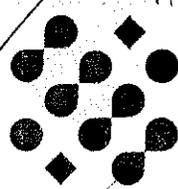
Para el trámite de Licencia de Construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que "La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación, según su tipo:"

- 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;

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

14758



ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Cédula profesional, 5. Número de inscripción.

Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

OFICIO No.: SEDUSO/02155/2024
EXP. ADM: L-USDE-000223-23-02

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la regularización de construcción de 68.32 metros cuadrados, entra en la categoría V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción. Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de la Regularización de Construcción, siendo los señalados en el artículo 125; siendo las siguientes:

Considerando que la regularización de Construcción es de 68.32 metros cuadrados, se clasifica como construcción Tipo 4a por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), siendo las siguientes:

A. En cuanto al ingreso de la Solicitud de trámite:

1. Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por los Propietarios C. [REDACTED] en la cual solicita para el predio ubicado en la [REDACTED] el Municipio de Monterrey, Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], a través de la cual solicita las Licencias Municipales de Construcción (Regularización y barda) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas); así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, el Arq. [REDACTED] cédula profesional [REDACTED] quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 19-diecinueve de agosto del año 2023-dos mil; veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 20 y 125 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey,

Presenta solicitud original correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (Regularización y barda) y Licencia de Uso de Edificación para Oficinas Administrativas, de fecha 08-ocho de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, firmada por los [REDACTED] quienes son copropietarios del inmueble que nos ocupa, así mismo, se encuentra firmada por el Director Responsable de la Obra, el Arq. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED]

Conforme al artículo 9. del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León "... El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá contratar directamente o, a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de Asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el Artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra"

B. Para acreditar la propiedad del inmueble que nos ocupa, se presenta lo siguiente:

1. Presenta copia simple de la escritura pública número 11,734-once mil setecientos treinta y cuatro de fecha 20-veinte de febrero del año 2003- dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 5-cinco, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] en el cual comparecieron por una parte los señores [REDACTED] como "la parte vendedora" y por otra parte los señores [REDACTED] como "la parte compradora". Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED]

C. Para acreditar la personalidad jurídica:

1. Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 15-quince de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, mediante la cual los C.C [REDACTED] propietarios del predio ubicado en [REDACTED]



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/02155/2024
EXP. ADM: L-USDE-000223-23-02

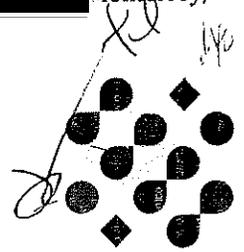
[Redacted] identificado con el número catastral [Redacted] otorga poder a favor del [Redacted] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencias Municipales de Construcción y Licencia de Edificación, nombrando como Testigos a los C. [Redacted]

- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [Redacted] Ramírez con número de identificación [Redacted] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [Redacted] con número de identificación [Redacted] (Propietaria).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [Redacted] con número de identificación [Redacted] (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [Redacted] con número de identificación [Redacted] (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [Redacted] con número de identificación [Redacted] (Testigo).

D.-El solicitante anexa los siguientes documentos, estudios y constancias:

- Presenta copia simple de planos (1 de 2 a 2 de 2) e Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/25531/2023 y número de expediente administrativo L-USDS-000071-23-03 de fecha 26-veintiseis de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se **Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Oficinas Administrativas**, en el inmueble ubicado en la [Redacted] en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] el cual tiene una superficie total de 568.00 metros cuadrados.
- Presenta plano de antecedente de construcción para proyecto residencial aprobado por la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Monterrey, bajo el número de registro 44 fecha 17-dieciséis de enero del año 1956-mil novecientos cincuenta y seis para el inmueble ubicado en el predio ubicado calle [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral número [Redacted]
- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes en la dirección [Redacted] en el municipio de Monterrey, Nuevo León. Expedido por la Comisión Federal de Electricidad, correspondiente al periodo facturado del 20 de abril al 19 de junio del 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta juego de planos en formato (1 de 2 a 2 de 2) oficial correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (Regularización y barda) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas generales, ubicación del predio y plano de localización).
- Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04-cuatro fotografías del interior del predio.
- Presenta copia simple de impresión de reporte estado de cuenta del predial de pago con número de folio 385G-554 de fecha 08-ocho de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, del primer bimestre del año 2024 al sexto bimestre del año 2024, respecto al predio ubicado en [Redacted] Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [Redacted]

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



ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Cédula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

OFICIO No.: SEDUSO/02155/2024
EXP. ADM: L-USDE-000223-23-02

7. Presenta **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo PT-ALVI-000182/23 de fecha 28-veintiocho de abril del año 2023-dos mil veintitrés, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70)11-113-029.

8. Presenta copia simple de pago de **derechos municipales** con número de folio 317000032140 de fecha 08-ocho de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación.

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

10. Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** recibida por la dirección para la atención del cambio climático de esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de abril del año 2023-dos mil veintitrés del predio ubicado en [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] para el giro Oficinas administrativas

11. Presenta Peritaje de Revisión Estructural, realizado y signado por Arq. [REDACTED], con cédula profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito con fecha 29-veintinueve de junio del año 2023-dos mil veintitrés, anexo a dicho estudio, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en [REDACTED] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

12. Presenta Carta responsiva de Director Responsable de la Obra, de fecha 19-diecinueve de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, firmada por el Arq. [REDACTED] anexando copia simple de cédula profesional [REDACTED] de Licenciatura en Arquitectura, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en [REDACTED] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

13. Presenta Carta responsiva de Peritaje de Revisión Estructural, de fecha 29-veintinueve de junio del año 2023-dos mil veintitrés, firmada por la Arq. [REDACTED] anexando copia simple de cédula profesional 6191316 de Licenciatura en Arquitectura, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en [REDACTED] en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

14. Presenta copia simple de pago por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por viveros El Escorial con factura número 9263-E de fecha 12-doce de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente a 02-dos árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 317000030153 de fecha 15-quinque de mayo del año 2023-dos mil veintitrés

CUARTO. Que, al presente se anexan los siguientes dictámenes internos:

1. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo PT-ALVI-000182/23 de fecha 28-veintiocho de abril del año 2023-dos mil veintitrés, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que "sí se prevé la modificación al tramo de las Vías Públicas con la que colinda el Predio que se indica, solo en ochavo". Esta información está supeditada a los cambios y/o reformas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, así como de cualquier otra disposición legal aplicable que la modifique, por tanto, su vigencia subsistirá, mientras no se modifiquen dichas disposiciones.

2. La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-0015/24, dentro del dictamen LTA-224-/23 de fecha 10-diez de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas administrativas) del expediente administrativo L-USDE-000223-23-02 de un predio ubicado en [REDACTED] de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Monterrey
2023 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
CONTRACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2 Domicilio, 3 Expediente Catastral.
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 No.: SEDUSO/02155/2024
EXP. ADM: L-USDE-000223-23-02

3. Mediante oficio número **DPT/V/267/2023**, de fecha 30-treinta de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente documento

QUINTO. Se presentan los siguientes dictámenes externos:

- Mediante oficio **SSPCDPC/D/1511/23**, bajo el expediente No. **PC/485/21/24** de fecha 03-tres de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Oficinas Administrativas, dando un total por regularizar de 68.32 metros cuadrados del predio ubicado en [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 308 fracción IV y X, 314, 315 fracciones I, II y V, 316 fracciones I a V, 318, 323, 325, 326, 327, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III, 15 fracción I, 39, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 4 fracción II, 5 fracciones I y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones VI y IX, 125, y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por los C.C. [REDACTED] en su carácter de copropietarios, presentaron ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Regularización y Barda) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN para Oficinas Administrativas**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con una superficie de **568.00 metros cuadrados**, así como a las demás constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 con fecha del 15-quince de agosto del año 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO** en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**.

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo a la **VERIFICACIÓN OCULAR** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 30-treinta de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos: **Punto número 1.-** Al momento de la visita se pudo observar que ya cuenta una construcción existente la cual corresponde a los planos arquitectónicos presentados, actualmente no está habilitado el inmueble como tal del uso de oficinas. Se observó que aún no presenta avance de la barda por construir, de 2.00m a 2.90m y del portón del lado oriente del predio que da acceso al estacionamiento descubierto. **Punto**



número 2.- Las plantas arquitectónicas presentadas de planta baja y 1er nivel corresponden con la distribución cotejado con el predio actual incluyendo las áreas ajardinadas y de estacionamiento. **Punto número 3.-** El plano tiene proyectados cajones de estacionamiento techados y descubiertos, los cuales corresponden en el área propuesta cotejando con el predio actual.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

Autorizada Existente: 337.86 m2
Construcción por Regularizar: 68.32 m2
Construcción total: 406.18 m2

Datos del Uso de Edificación

M2 por autorizar: 406.18 m2
Edificación total: 406.18 m2
No. de cajones de estacionamiento: 05-cajones
M2 Estacionamiento Cubierto: 68.21 m2

Barda

Barda existente: 52.08 metros lineales con una altura de 2.00 metros.
Barda nueva: Altura de 2.00 metros a 2.90 metros en los 52.08 metros lineales existentes.
43.01 metros lineales, adicionales a los existentes, escalonada con una altura de 2.90 metros.
Total metros lineales de barda: 95.09 metros lineales con una altura de 2.90 metros.

CUADRO DE ÁREAS:

Que el proyecto presentado, consiste en la **Regularización** de construcción de **68.32 m2**, los cuales se agregaran a los 337.86 m2 existentes previamente autorizados, para resultar con una **construcción total de 406.18 m2**, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	M2 EXISTENTES	M2 REGULARIZAR	TOTAL	Comentarios
PLANTA BAJA	171.63	46.04	217.67	Estacionamiento 05-cinco cajones, acceso, vestíbulo, escaleras, estancia, recepción, 3-oficinas; cocineta y comedor de empleados, baños y jardín.
1 NIVEL	166.23	22.28	188.51	Escaleras, pasillo, baños, 04-oficinas y terraza.
TOTAL	337.86	68.32	406.18	-----

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, **Centro** y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



Superficie a Dictaminar : Lineamientos	568.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	426.00	0.46	263.83	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	965.60	0.71	406.18	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	142.00	0.54	304.17	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	85.20	0.15	85.20	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	-HASTA 4 NIVELES		02- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		2.80 METROS *		SI cumple

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

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "ARTÍCULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

*Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado, cuenta con dos áreas con una doble altura de 5.60 metros (vestíbulo y escaleras), sin embargo, estas se subsanan mediante el antecedente descrito anteriormente ya que fueron autorizadas de esa forma con el uso Residencial (casa habitación), lo cual le genera un derecho adquirido.

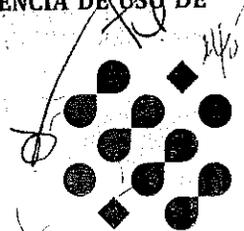
SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	30.00	M2	109.91	4-CAJONES	05-CAJONES (01-cajon para discapacitados y 04-cajones estándar)	SI cumple
REQUIERE	Total =04 CAJONES					

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

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, así como, lo indicado en los COSIDERANDOS TERCERO, QUINTO, SEXTO y SÉPTIMO, del presente documento, motivo por lo que es factible otorgar las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (Regularización y Barda) Y LICENCIA DE USO DE

Monterrey
2021 - 2024



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. Domicilio. Fundamento legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No.: SEDUSO/02155/2024
EXP. ADM: L-USDE-000223-23-02

EDIFICACIÓN para Oficinas Administrativas, en el inmueble que no ocupa; y, por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Regularización y Barda) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN para Oficinas Administrativas**; en el inmueble ubicado en la [REDACTED] en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] que cuenta con una superficie total de **568.00 metros cuadrados**, donde se autoriza la **Regularización** de construcción de **68.32 m2**, los cuales se agregaran a los 337.86 m2 existentes previamente autorizados, para resultar con una **construcción total de 406.18 m2**, distribuidos tal y como se describe en **COSIDERANDO QUINTO**, del presente documento.

SEGUNDO. El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **Licencias Municipales de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. 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, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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.).
5. La presente licencia de construcción (Regularización) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable 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.
6. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apereibir 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.
7. 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.

B) En cuanto a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
2. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
3. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Edificación para **Oficinas Administrativas**.
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

Monterrey
2021 - 2024

8/13



OFICIO No.: SEDUSO/02155/2024
EXP. ADM: L-USDE-000223-23-02

6. Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 05-cinco cajones de estacionamiento aprobados dentro de su predio y deberá seguir cumpliendo y tener habilitados los cajones para personas discapacitadas.
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
9. 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, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al uso de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
16. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

C) En materia de Vial deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/267/2023, de fecha 30-treinta de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido en forma factible por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría y debiendo cumplir con lo siguiente:

El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/25531/2023 para el expediente administrativo L-000071-23-03 de fecha 26-veintiséis de octubre del 2023-dos mil veintitrés, siendo las siguientes:

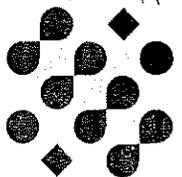
"La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, identificado con el número DPT/V/091/2023, de fecha 25-veinticinco de mayo del 2023-dos mil veintitrés, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado por el solicitante y plano concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, el cual establece lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a. Para la calle Francisco G. Sada deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Para la calle Pedro P. Quintanilla deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c. En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).
2. 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.
3. 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.
4. Se deberán 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. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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



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

5. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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.

6. 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 de Monterrey;

7. 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.

8. Los accesos a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

9. Para los cajones 4 y 5 se deberá respetar un pasillo mínimo perpendicular de 6.00 metros que sirva como área de maniobras. Lo anterior de acuerdo con 65 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

10. 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.

11. El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones.

12. Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicios y tiendas de conveniencia deberán de acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso de cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

13. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como el exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador.

La autoridad municipal determinara en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados..."

de
Monterrey
2021 2024

10/13



OFICIO No.: SEDUSO/02155/2024
EXP. ADM: L-USDE-000223-23-02

D) En materia de Ambiental deberá respetar lo indicado en el oficio número DGDV-0015/24 dictamen LTA-224-/23, de fecha 10-diez de enero del año 2024-dos mil veinticuatro emitido en forma factible por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Deberá cumplir con los siguientes términos:
Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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

4. 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para oficinas).
6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. 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

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. 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

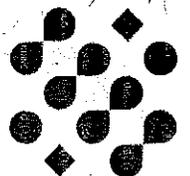
14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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.

Máximo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
20. 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.



21. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la 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) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 2 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

25. 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.
26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO. Se hace del conocimiento a los propietarios, ocupantes o interesados, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

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

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

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

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

Gobierno
de

Monterrey
2021 2024

12/13



OFICIO No.: SEDUSO/02155/2024
EXP. ADM: L-USDE-000223-23-02

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

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

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

DECIMO PRIMERO. Expídanse las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN y BARDA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN OFICINAS ADMINISTRATIVAS; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

Gobierno de Monterrey 2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

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

TVNB/NLMM/JEGH/LEMR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 11:08 horas del día 07 del mes de Junio del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Elena Pardo de Mequich Alvarado
No. DE GAFETE 212998
FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [redacted]
IDENTIFICACIÓN [redacted]
FIRMA [redacted]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector).
Fundamento Legal: artículo T41 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.

