



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE "DESARROLLO INMOBILIARIO NPI", S.A.P.I. DE C. V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[Redacted area]

Presente.-

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.-----
VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000099-24-03, formado con motivo de la solicitud presentada el 06-seis de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Luis Fernando Ortega Hernández, ostentado como representante legal de "DESARROLLO INMOBILIARIO NPI", S.A.P.I. DE C. V., propietaria del inmueble ubicado en la AVENIDA PINO SUÁREZ N° 413 EN LA ZONA CENTRO DEL 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 USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 160 UNIDADES DE VIVIENDA), COMERCIO (12 UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (12 UNIDADES DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS); respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 2,300.85 metros cuadrados, donde se requiere realizar una construcción total de 45491.88 metros cuadrados.

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

RESULTANDO

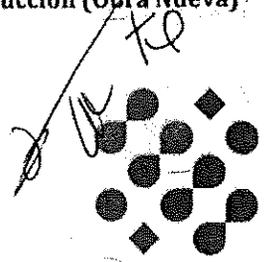
PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, IV y X, 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160, 160 BIS. 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 del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

• Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Luis Fernando Ortega Hernández, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "DESARROLLO INMOBILIARIO NPI S.A.P.I. DE C.V." en su carácter propietario, del predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] a través de la cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva)

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arquitecta [REDACTED] con cedula profesional 8459405, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos b). - Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88 (nueve mil ciento diecinueve pesos 88/100 M.N), con número de recibo folio 3170000033698 de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000099-24-03 al expediente catastral [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia de Escritura Pública número 7,719 -siete mil setecientos diecinueve, en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 12 -doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; referente a la presente Escritura Pública la constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, misma que llevara por denominación la de **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI**, la cual ira seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** o de su abreviatura **S.A.P.I. DE C.V.** Inscrito ante el Registro Público de Comercio con número de folio mercantil 2021014126, de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno.

- Presenta copia de Escritura Pública número 14,496-catorce mil cuatrocientos noventa y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 16-dieciseis días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaria Publica número 67-seisenta y siete de la cual es titular de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés y con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; se hace constar compareciendo al señor **LUIS FERNANDO ORTEGA HERNANDEZ**, en representación de la sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO NPI**", **S.A.P.I. DE C.V.**, para otorgar **PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN**, en favor del señor **ALEJANDRO GARCÍA VALDES**, así como **PODER LIMITADO DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL AMPLÍSIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ADMINISTRACIÓN LABORAL**, a favor de los señores **GUSTAVO JAVIER VILLALOBOS FLORES**; **MIGUEL ADRIÁN HERRERA CARRO**, **ROGELIO MONTEMAYOR MENCHACA** y la señora **REGINA ISABEL CORTES GARZA**.

- Presenta carta poder en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 21-veintiun días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el **C. Luis Fernando Ortega Hernandez** representante legal de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. DE C.V.** en su carácter de propietario, y como apoderado a C. [REDACTED] para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Avenida Pino Suarez, Numero 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED]



OFICIO No.: SEDUSO/03511/2024
EXP. ADM: L-USDS-000099-24-03

• Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Luis Fernando Ortega Hernández, con número [redacted] (Apoderado de la sociedad denominada DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. DE C.V.)

• Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] con número [redacted] (gestora).

• Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] con número [redacted] (Testigo)

• Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] Ramos, con número [redacted] (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso d). Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

• Presenta copia de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/20543/2022 y número de expediente administrativo L-000058-22 de fecha 10-diez días del mes de noviembre del 2022-dos mil veintidós, 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 para Habitacional Multifamiliar, 2 o más viviendas por lote, Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (Oficinas)**, en el inmueble ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] el cual tiene una superficie total de 2,346.00 metros cuadrados.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

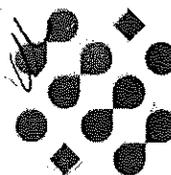
• Presenta juego de Planos (1 de 18 al 18 de 18) correspondientes al trámite Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso f). - Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

• Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ingeniero Civil [redacted] con número de cédula Profesional 2710595, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos



Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0500/2024, NA. IIAF0437151830 de fecha 15-quince días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 denominado **EDIFICIO QORUS**; en un predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto del Proyecto que consiste en la construcción de un Edificio de 30-treinta niveles para uso mixto donde se contempla el comercio, oficinas y departamentos para vivienda.

- Presenta copia de **Estudio de Impacto Ambiental** de fecha del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ingeniero Fernando Samuel Trejo Cruz, con número de cédula 4608942, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 20-veinte días del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- La zona donde se ubica el predio **no es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico según el Atlas de Riesgos de Nuevo León**, (se anexa hoja del atlas), por lo cual **no aplica** con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y en la Normativa Municipal está señalado dichos estudios como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4c establecida, debido a las características del giro, tamaño y que no está en zona de riesgo, presenta los Estudios Hidrológico y Geológico.

- Presenta **Estudio Geotécnico** de fecha del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, elaborado por la M.I. [REDACTED] 3 con número de cédulas profesionales 1535287, como Ingeniero Civil y 1535288 como Ingeniera en Mecánica de Suelos, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto de Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), con relación al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 1825655, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto de Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), con relación al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2



OFICIO No.: SEDUSO/03511/2024
EXP. ADM: L-USDS-000099-24-03

Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veintiuno, elaborado por el **Ingeniero Civil** [redacted] con número de **cedula profesional con especialidad en Hidrología 1886060**, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veintiuno, Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), con relación al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

• Presenta copia del oficio **SADM-DG/SP-0605-23, Siebel-1-18742872 F-645/23**, de fecha 21-veintin días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., donde se considera **FACTIBLE** con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio (vence el 21-veintin días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco), señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo de tipo mixto con una cantidad pre establecida de 161 departamentos, 12 locales comerciales y 12 oficinas, en una superficie de 2,300.85 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

• Presenta copia de oficio **OPFS-045/2024**, de fecha a los 20-veinte días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado **TORRE CORUS**; respecto al predio localizado en la en la Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• Presenta copia de oficio **OPFS-133/2024**, de fecha 27-veinticiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual informan que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para el predio localizado en la en la Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

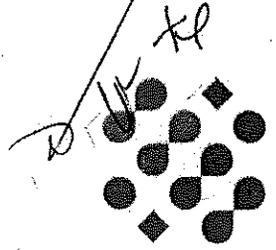
B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír

[Handwritten signature]

Monterrey
2024 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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 Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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;

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

• Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos A), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), c), c), e), b), e), d), h), h), i) y j) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

• Presenta copia de Escritura Pública Número 7, 841 -siete mil ochocientos cuarenta y uno, en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 13-trece días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiún, ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 12 -doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; referente al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE EN ABONOS CON RESERVA DE PROPIEDAD Y LIMITACIÓN DE DOMINIO compareciendo por una parte al C. LUIS FERNANDO ORTEGA HERNANDEZ en su carácter de Apoderado de la sociedad denominada DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE como la parte compradora, del expediente catastral número [REDACTED] Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo



OFICIO No.: SEDUSO/03511/2024
EXP. ADM: L-USDS-000099-24-03

el Número 4898, Volumen 309, Libro 196, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno.

- Presenta copia de Escritura Pública número 8,133 ocho mil cientos treinta y tres, en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 13-trece días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primero Distrito Notarial en el Estado de Nuevo León; referente a la **Cancelación de la Reserva de Propiedad y Limitación de Dominio del Inmueble** ubicado en la avenida Pino Suarez. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo

5

- Presenta copia de **Acta Fuera de Protocolo** Número 144/908/22 de fecha 12-doce días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, en Monterrey Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, pasada ante la fe del Licenciado Bernardo Gutiérrez Guerra, Notario Público Titular número 144-ciento cuarenta y cuatro, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene la **Rectificación y acreditación de medidas**, respecto del lote adquiridos por la **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI S.A.I.P DE C.V.**, en la Escritura Pública Número 7, 841-siete mil ochocientos cuarenta y uno, en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 13-trece días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiún, quedando con inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número

5

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

- Presenta copia de **Recibo Oficial con Folio** número 410A-4897 de fecha 22-veintidos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de **pago de impuesto predial** correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro del bimestre 1 al 6 respecto al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral

2

- Presenta copia de **recibo de pago por concepto de inicio de trámite** de Licencia de uso de Suelo y Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88 (nueve mil ciento diecinueve pesos 88/100 m.n.) con número de recibo folio 170000033698 de fecha 06-seis días del mes de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

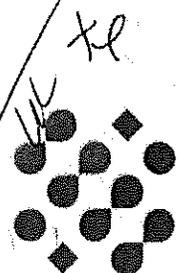
VII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

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

7/44

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

21320



Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

• Los giros solicitados 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE); 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS; 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS son considerados como Permitidos por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CAI - ALTO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

• Presenta copia de **comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones** en la dirección Avenida Lázaro Cárdenas, Numero 208 Piso 3 1, Colonia Residencial San Agustín Sector 1, en el Municipio de San Pedro Garza García, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 20-veinte días del mes de junio a los 23-veintitrés días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

• Presenta Carta Responsiva del **Director Responsable de la Obra** de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la Arquitecta [REDACTED] con cedula profesional 8459405, para el trámite de la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas)**, para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

• Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil **Ricardo F. Martínez Flores**, con cedula profesional 2710595, para el trámite de la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas)**, para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

• Presenta **carta responsiva del Estudio Geotécnico** de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la M.I. [REDACTED] con cedula profesional 1535287, para el trámite de la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO**



OFICIO No.: SEDUSO/03511/2024
EXP. ADM: L-USDS-000099-24-03

(12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• Presenta carta responsiva del Estudio Geológico de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por Ingeniero Civil [redacted] con cedula profesional 1825655, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• Presenta carta responsiva del Estudio Hidrológico de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [redacted], con número de cédula profesional con especialidad de Hidrología 1886060, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• Presenta carta responsiva del Levantamiento Topográfico de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [redacted] con cedula profesional 1545831, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

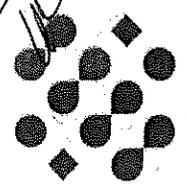
• Presenta Carta Responsiva del Diseño y Memoria de Cálculo Estructural de fecha 21-veintiun días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [redacted] con cedula profesional 8543708, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• Presenta Carta Responsiva del Estudio de mecánica de Suelos de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [redacted] con cedula profesional 1825655, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• Presenta Carta Responsiva del Estudio de Análisis de Excavación y retención de Taludes de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la I.M. [redacted] con cedula profesional 8142653, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

21321



Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

C) 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 45,491.88 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

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

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

• Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Luis Fernando Ortega Hernández**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO NPI S.A.P.I. DE C.V.**" en su carácter propietario, del predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], a través de la cual solicita la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arquitecta [REDACTED] con cedula profesional 8459405, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. 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 18 al 18 de 18) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados el **C. Luis Fernando Ortega Hernández**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO NPI S.A.P.I. DE C.V.**" en su carácter propietario, y Director Responsable de Obra la Arquitecta [redacted] con cedula profesional 8459405, sobre el predio que nos ocupa.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso c) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) del artículo 160 bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) del artículo 160 Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Monterrey, Nuevo León, del presente.

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 del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ingeniero Civil [redacted] con cedula profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha estudio y carta responsiva de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zoná Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

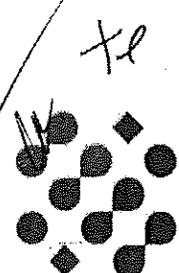
7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000121-24 en fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413. Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Pino Suarez, la Avenida Cuauhtémoc y la calle M-M- del Llano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y en la esquinas formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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 del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ingeniero Civil [redacted] con cedula profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



9. Estudio de mecánica de suelos.

• Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ingeniero Civil [REDACTED] con cedula profesional 1825655, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

• Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número DPCE-SAP-AR-279-2023 de fecha 04-cuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN DE UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS**, ubicada en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

• Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

13. Estudio de impacto vial.

• Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

• Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso h) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

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 de Póliza [REDACTED] de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por CHUBB SEGUROS MEXICO SOCIEDAD ANÓNIMA con una vigencia del 08-ocho días del mes de agosto del año



OFICIO No.: SEDUSO/03511/2024
EXP. ADM: L-USDS-000099-24-03

2024-dos mil veinticuatro a los 08-ocho días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, respecto a la Construcción de 198 departamentos y 11 locales comerciales, ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

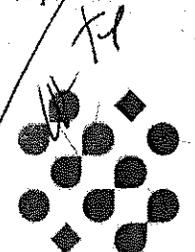
En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.

- Presenta **Estudio de Estabilidad de Taludes** de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por la [REDACTED] con número de cédula Profesional 8142653, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

- I. **Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
 - Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- II. **Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**
 - Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VI del artículo 160 Bis., del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.
- III. **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 cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) fracción XII del artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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;**
 - Presenta copia de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/20543/2022 y número de expediente administrativo L-000058-22 de fecha 10-diez días del mes de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autoriza la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, 2 o más viviendas por lote), Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (Oficinas)**, en el inmueble ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 2,326.00 metros cuadrados.
 - Presenta copia de instructivo y plano de **Fusión** con oficio número 24651/SEDUSO/2023, integrado dentro del número de expediente S-054/2023, de fecha 5-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, donde autoriza la fusión de los predios localizados en la Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 1,236.02 metros cuadrados y el predio con

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 1,064.83 metros cuadrados, quedando como fusión con el número catastral [REDACTED] con un total de 2,300.85 metros cuadrados. El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha del 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo Número 067/33,117/2023 de fecha 22-veintidós días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, en Monterrey Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público Titular de la Notaría Publica Numero 67-sesenta y siete con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene la fusión, respecto de los lotes adquiridos por la **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. DE C.V.**, en la Escritura Pública Número 7,841-siete mil ochocientos cuarenta y uno, en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 13-trece días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiún, quedando con inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León [REDACTED]

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

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

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

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

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

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

- Presenta copia de pago por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por COINHOMEX con factura número FCR 18433 de fecha 07-siete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 205-docientos cinco 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-000099-24-03, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000034295 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

- Presenta copia del PDE-000169-24, oficio número 0896/24-DGDV-SEDUSO, de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se otorga el permiso de desmonte (derribo, tala y/o retiro de cubierta vegetal), para un predio ubicado en la Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] en el cual no se requirió de pago de arbolado.

D) 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;
- V. Pago de derechos correspondientes;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos b), c), e), f), y g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el apartado C) de los numerales 3, 6, 8, 9, 12, 13 y 14 respectivamente, de la presente resolución.

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 subsana toda vez que, en el presente tramite, solicita la autorización de dicha licencia.

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

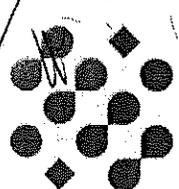
- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos a), c), e), y e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de la presente resolución.

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 (01 de 18 al 18 de 18), de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción III, inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo



León de la presente.

- 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 Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas).

VII. Derogado.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción adicional VI, de la presente.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral 7, de la presente.

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 C) numeral 10, de la presente.

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;

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción VIII del artículo 160 Bis, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, de la presente.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) numeral adicional fracción V inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente.

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 Suelo y Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88 (nueve mil ciento diecinueve pesos 88/100 M.N), con número de recibo folio 3170000033698 de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000099-24-03 al expediente catastral [REDACTED]



XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral adicional IV del presente.

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.

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción XIII del presente.

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

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

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso c), del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, C), numerales 1 y 3 respectivamente y E) fracciones XV y XVI, del presente.

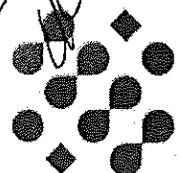
III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso E),

17/44

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21325



fracción V del presente.

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

• Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente.

SEGUNDO. DICTAMENES INTERNOS.

• Mediante Oficio No. DGDV-1844/24 dentro del dictamen LTA-121/24, de fecha a 08-ocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000099-24-03, ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante oficio número oficio DPT/V/195/2024 de fecha a los 29-veintinueve días del mes de julio 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, considerándolo **FACTIBLE**.

• Presenta oficio número DGMEP/590/2024, de fecha 23-veintitres días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la **Dirección General de Movilidad** y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Vo.Bo. de la propuesta de Movilidad del proyecto presentada.

• Mediante oficio número DPT/E/076/JULIO/2024 de fecha a los 08-ocho días del mes de agosto 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 **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante oficio número DPT/G051/2024 de fecha 01-primer día del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría 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.

• Mediante oficio número DPT/H055/2024 de fecha 11-once días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.



TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS.

• Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante Oficio número DPCE-SAP-AR-279-2023 de fecha 04-cuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Recomendaciones a Implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN DE UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS**, ubicada en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0500/2024, NA. IIAF0437151830 de fecha 15-quince días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 denominado **EDIFICIO QORUS**; en un predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA en materia de Impacto ambiental el Proyecto que consiste en la construcción de un Edificio de 30-treinta niveles para uso mixto donde se contempla el comercio, oficinas y departamentos para vivienda.

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;

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 IV y X, 312, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 319, 323 fracciones I a V, 325 fracciones I a VII, 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 a), 12 fracción I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XIX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 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, 20, 25, 30, 66, 67, 94, 99 fracciones I y II y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TECNICO.

ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO:

Por lo anterior y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de

19/44

DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

21326

ORIGINAL EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY



Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15-quinze días del mes de agosto del año 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la Avenida Pino Suárez, la cual se clasifica como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, así mismo, se encuentra inserto en una zona clasificada como **CS- COMERCIO Y SERVICIOS**, en la cual el uso solicitado para **1.1.2. MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **PERMITIDOS**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, 2 o más viviendas por lote, Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (Oficinas)**, emitida en fecha **10-diez días del mes de noviembre del 2022-dos mil veintidós**, dentro del Expediente administrativo número **L-000058-22**, le genera un derecho adquirido que le es 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.

Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Rejojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

3. VERIFICACIÓN FÍSICA.

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por personal, adscrito a esta Secretaría, en fecha 17-diecisiete días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, por personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, hace constar



- o "el inmueble antes mencionado corresponde a predio baldío, el cual se encuentra delimitado en gran parte con tapias y lámina de acero. En su interior presenta firme de concreto en suelo, así como evidencia de manchones de pasto como especie de disturbio en parte del inmueble. No se observa construcción ni arbolado dentro del inmueble.
- o Debido a que no presenta construcción de proyecto anexo en el interior del inmueble, no presenta cajones de estacionamiento.
- o Debido al estado en que se encuentra el inmueble; no se observan áreas verdes de acuerdo a proyecto anexo.
- o Se anexa reporte fotográfico del inmueble.
- o Se anexa microzonificación de sitio.

3. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

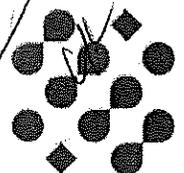
M2 por Construir: 45,491.88 m2
M2 de Construcción total: 45,491.88 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 45,491.88 m2
M2 de Edificación total: 45,491.88/m2
M2 Estacionamiento Techado: 17,093.12 m2
Número de Departamentos: 160-unidades
Número de Locales: 12-unidades
Número de Oficinas: 12-unidades
No. de cajones de estacionamiento: 409- cajones

4. CUADRO DE ÁREAS.

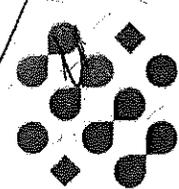
NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 3	420.78	420.78	4-Cuatro Cisternas, y Cuarto de Bombas, 1 cajón de estacionamiento estándar
SÓTANO 2	1,941.44	1,941.44	44 cajones de estacionamiento (2 discapacitados y 6 auto compacto), 3 cajones para Motos, Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, Cubo de Instalaciones, 10 bodegas, 1-una cisterna.
SÓTANO 1	1,924.73	1,924.73	37 cajones de estacionamiento (2 discapacitados y 6 auto compacto), 3 cajones para moto, Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, Cubo de Instalaciones, 7 bodegas, área de Administración y Cuarto eléctrico
PLANTA BAJA	1,973.47	1,973.47	Rampas de Acceso a sótanos y a estacionamientos niveles superiores, 10 cajones de estacionamiento tipo estándar, 3 cuartos de servicios, caseta, área de descarga, Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, 1 bodega, Chute de basura, Lobby Principal, Motor Lobby y 6 locales Comerciales



NIVEL 1	1,765.32	1,765.32	Ramas de acceso a niveles superiores y planta baja, 16 cajones de estacionamiento (6 auto compacto), Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, cuarto de servicios, Chute de basura
NIVEL 2	1,916.12	1,916.12	Rampa de acceso y salida, 36 cajones de estacionamiento (4- discapacitados y 6- auto compacto), 3 cajones para motos, Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, 6 bodegas, cuarto de servicios, Chute de basura
NIVEL 3	1,916.12	1,916.12	Rampa de circulación de estacionamiento, 44 cajones de estacionamiento (4- discapacitados y 6- auto compacto), 3 cajones para motos, Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, 8 bodegas, cuarto de servicios, Chute de basura
NIVEL 4	1,916.12	1,916.12	Rampa de circulación de estacionamiento, 44 cajones de estacionamiento (4- discapacitados y 6- auto compacto), 3 cajones para motos, Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, 8 bodegas, cuarto de servicios, Chute de basura
NIVEL 5	1,916.12	1,916.12	Rampa de circulación de estacionamiento, 44 cajones de estacionamiento (4- discapacitados y 6- auto compacto), 3 cajones para motos, Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, 8 bodegas, cuarto de servicios, Chute de basura
NIVEL 6	1,916.12	1,916.12	Rampa de circulación de estacionamiento, 44 cajones de estacionamiento (4- discapacitados y 6- auto compacto), 3 cajones para motos, Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, 8 bodegas, cuarto de servicios, Chute de basura
NIVEL 7	1,916.12	1,916.12	Rampa de circulación de estacionamiento, 44 cajones de estacionamiento (4- discapacitados y 6- auto compacto), 3 cajones para motos, Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, 8 bodegas, cuarto de servicios, Chute de basura
NIVEL 8	1,730.23	1,730.23	Rampa de circulación de estacionamiento, 44 cajones de estacionamiento (4- discapacitados y 6- auto compacto), 3 cajones para motos, Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, 7 bodegas, cuarto de servicios, Chute de basura, cuarto de máquinas



NIVEL 9 - AMENIDADES	1,241.85	1,241.85	Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 bodegas, área común de Departamentos, Bussines Center, Napping Romm, pantry, Terraza de Pantry / Bussines Center, Culinary Room, Terraza Culinary room, 4 Terrazas Grill Exteriores, Baños Hombres y Mijeres, Salón de Usos Múltiples, Terraza de Usos Múltiples, Alberca, 2 medio Baños en área de albercas, Terraza albercas, Gym, terraza de Gym, Terraza de Mascotas, 2 Hub de Innovación, 2 Terrazas de Hub de Innovación, Terraza.
NIVEL 10	1,241.85	1,241.85	Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 1 bodega, cuarto de equipos, 4 medio baños, 4 área de oficinas, aseo.
NIVEL 11	1,241.85	1,241.85	Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 1 bodega, cuarto de equipos, 4 medio baños, 4 área de oficinas, aseo.
NIVEL 12	1,306.18	1,306.18	Escaleras de emergencia, Elevador de Comercio, Elevador de servicio, 2 Elevadores de Oficinas, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 1 bodega, cuarto de equipos, 4 medio baños, 4 área de oficinas, aseo.
NIVEL 14	1,217.72	1,217.72	Escaleras de emergencia, Sobrepaso de Elevador de Oficinas, 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, cuarto de equipos, aseo, 10 departamentos con (baño, cuarto de lavado, sala/comedor, cocina y 1 recámara, 2 departamentos con (cocina, cuarto de lavado, R. Flex, sala, comedor, 2 recámaras con baño completo, walk in closet)
NIVEL 15	1,260.76	1,260.76	Escaleras de emergencia, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, cuarto de equipos, aseo, 10 departamentos con (baño, cuarto de lavado, sala/comedor, cocina y 1 recámara, 2 departamentos con (cocina, cuarto de lavado, R. Flex, sala, comedor, 2 recámaras con baño completo, walk in closet)
NIVEL 16	1,217.72	1,217.72	Escaleras de emergencia, , 1 elevador de servicios, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, cuarto de equipos, aseo, 10 departamentos con (baño, cuarto de lavado, sala/comedor, cocina y 1 recámara, 2 departamentos con (cocina, cuarto de lavado, R. Flex, sala, comedor, 2 recámaras con baño completo, walkin closet)
NIVEL 17	1,284.63	1,284.63	Escaleras de emergencia, 1 elevador de servicios, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, cuarto de equipos, aseo, 10 departamentos con (baño, cuarto de lavado, sala/comedor, cocina y 1 recámara, 2 departamentos con (cocina, cuarto de lavado, R. Flex, sala, comedor, 2 recámaras con baño completo, walk in closet)
NIVEL 18	897.16	897.16	Escaleras de emergencia, , 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, 2 departamentos en planta baja con 2 baños, cocina, recámara, sala comedor, escaleras a planta alta), 14 departamentos con cuarto de lavado, flex/oficina, cocina, baño completo, recámara sala y escaleras a planta alta)



NIVEL 19	1,201.36	1,201.36	Escaleras de emergencia, 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, Planta alta de 2 departamentos con (Recámara y baño completo), Planta alta de 14 departamentos 2 recámaras, baño completo, y walk in closet).
NIVEL 20	897.16	897.16	Escaleras de emergencia, 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, 2 departamentos en planta baja con 2 baños, cocina, recámara, sala comedor, escaleras a planta alta), 14 departamentos con cuarto de lavado, flex/oficina, cocina, baño completo, recámara sala y escaleras a planta alta)
NIVEL 21	1,201.36	1,201.36	Escaleras de emergencia, , 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, Planta alta de 2 departamentos con (Recámara y baño completo), Planta alta de 14 departamentos 2 recámaras, baño completo, y walk in closet)
NIVEL 22	897.16	897.16	Escaleras de emergencia, , 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, 2 departamentos en planta baja con 2 baños, cocina, recámara, sala comedor, escaleras a planta alta), 14 departamentos con cuarto de lavado, flex/oficina, cocina, baño completo, recámara sala y escaleras a planta alta)
NIVEL 23	1,201.36	1,201.36	Escaleras de emergencia, , 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, Planta alta de 2 departamentos con (Recámara y baño completo), Planta alta de 14 departamentos 2 recámaras, baño completo, y walk in closet)
NIVEL 24	897.16	897.16	Escaleras de emergencia, 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, 4 departamentos en planta baja con (cocina, sala, comedor, recámara, baño completo y escaleras), 14 departamentos en planta baja con: r. fex, cuarto de lavado, cocina, baño completo, sala y recámara).
NIVEL 25	1,201.36	1,201.36	Escaleras de emergencia, , 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, 4 departamentos en planta alta con (1recámara y baño completo), 14 departamentos en planta alta con 2 recámaras, walk in closet y baño completo).
NIVEL 26	897.16	897.16	Escaleras de emergencia, 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, 4 departamentos en planta baja con (cocina, sala, comedor, recámara, baño completo y escaleras), 14 departamentos en planta baja con: r. fex, cuarto de lavado, cocina, baño completo, sala y recámara).
NIVEL 27	1,201.36	1,201.36	Escaleras de emergencia, 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, 4 departamentos en planta alta con (1recámara y baño completo), 14 departamentos en planta alta con 2 recámaras, walk in closet y baño completo).



NIVEL 28	897.16	897.16	Escaleras de emergencia, 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, 4 departamentos en planta baja con (cocina, sala, comedor, recámara, baño completo y escaleras), 14 departamentos en planta baja con: r. fex, cto. lavado, cocina, baño completo, sala y recámara).
NIVEL 29	1,207.88	1,207.88	Escaleras de emergencia, 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, 4 departamentos en planta alta con (1recámara y baño completo), 14 departamentos en planta alta con 2 recámaras, walk in closet y baño completo).
NIVEL 30	1,215.70	1,215.70	Escaleras de emergencia, Sobrepasso de Elevador de Oficinas, 1 elevador de servicio, 3 elevadores residenciales, Cubo de Instalaciones, Chute de basura, 2 cuartos de equipos, aseo, 6 departamentos con (cocina, cuarto de lavado, r. Flex, sala, Comedor, 2 baño completos, 2 recámara, y walk in closet), 4 departamentos con cocina, cuarto de lavado, comedor, 3 recámaras, 2 baños completos y escaleras).
NIVEL 31 - AZOTEA	413.30	413.30	4 escaleras de acceso a Terrazas de 4 departamentos, sobrepasso de elevador de servicios, sobrepasso de elevadores de departamentos, 3 cuartos de servicios, y escaleras de emergencias.
TOTAL	45,491.89	45,491.88	MULTIFAMILIAR (160 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (12 OFICINAS ADMINISTRATIVAS).

5. Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.

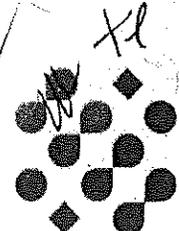
Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado dentro de una zona clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, dando frente a la Avenida Pino Suarez, la cual se clasifica como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	2,300.85 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	LIBRE	LIBRE	0.92	2,116.54	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE	LIBRE	0.197	45,491.88	SI cumple

25/44

DELEGACIÓN CENTRO Y SUR
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

21329



ÁREA LIBRE	LIBRE	LIBRE	0.08	184.31	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	LIBRE	LIBRE	0.08	184.20	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	(+) 12 NIVELES		31 NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		5.50 METROS*		SI cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

5.1. ALTURAS

*Por lo que atendiendo a lo solicitado por la Dirección para un Desarrollo Compacto de ésta Secretaría respecto a la altura establecida por 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...", y siendo que la solicitud radica en altura en planta baja, nivel 1 y nivel 2 de 4.50-cuatro punto cincuenta metros medido desde el (N.P.T.) - nivel piso terminado (0.00), (4.50) Y (9.00) respectivamente al (N.P.T.) nivel piso terminado (4.50), (9.00) y (13.50) respectivamente y en nivel 9 de 5.50-cinco punto cincuenta metros medido desde el (N.P.T.) - nivel piso terminado (31.50 al (N.P.T.) nivel piso terminado (37.00).

Atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado las siguientes alturas mayores a 4.00 metros: planta baja, nivel 1 y nivel 2 de 4.50-cuatro punto cincuenta metros medido desde el (N.P.T.) - nivel piso terminado (0.00), (4.50) Y (9.00) respectivamente al (N.P.T.) nivel piso terminado (4.50), (9.00) y (13.50) respectivamente y en nivel 9 de 5.50-cinco punto cincuenta metros medido desde el (N.P.T.) - nivel piso terminado (31.50 al (N.P.T.) nivel piso terminado (37.00), "por motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión técnica como FACTIBLE por parte de ésta dirección, únicamente en lo referente a la variación de altura de nivel con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.50-cuatro punto cincuenta metros y 5.50- cinco punto cincuenta metros, altura máxima del nivel de planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas)**, en la Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 01-078-005, bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000099-24-03". Al respecto, se emitió opinión **FACTIBLE** por medio del Oficio **DPT 1617/2024**, de fecha 08-ocho días del



mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "ARTICULO 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 se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

6. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
2.1.1 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón	Por vivienda	160-viviendas	160-cajones	469 CAJONES (321 estándar; 34 para discapacitados y 54 para auto compacto)	SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-cajón	30.00 M2	1,247.41 m2.	42-cajones		
3.9.4 Oficinas administrativas	1-cajón	45.00 M2	2,880.69 m2	64-cajones		
REQUIERE UN TOTAL	266-cajones de estacionamiento					

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

Deberá mantener siempre habilitado los 266 cajones que requieren para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

7. ALINEAMIENTO VIAL

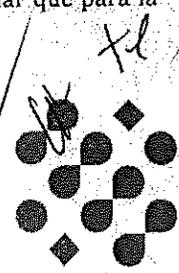
La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000121-24, en fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la

27/44

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

21383

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Avenida Pino Suarez, la Avenida Cuauhtémoc y la calle M.M. del Llano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y en la esquinas formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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, motivo por lo que es viable otorgar la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 160 UNIDADES DE VIVIENDA), COMERCIO (12 UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (12 UNIDADES DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**; respecto del inmueble antes descrito; y por ende, la suscrita Secretaria 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 USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 160 UNIDADES DE VIVIENDA), COMERCIO (12 UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (12 UNIDADES DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**; en el inmueble ubicado en la **AVENIDA PINO SUÁREZ N° 413 EN LA ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **2,300.85 metros cuadrados**, donde se autoriza realizar una construcción total de **45,491.88 metros cuadrados**.

SEGUNDO. El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y 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 Cartulina y Planos (1 de 18 al 18 de 18), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas)**, 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 apércibir 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.

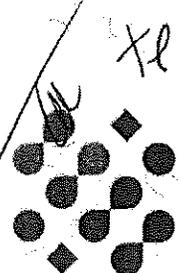
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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 diere 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.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 18 al 18 de 18)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Multifamiliar (160 viviendas), COMERCIO (12 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Y SERVICIOS (12 Oficinas Administrativas)**,
4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
16. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y



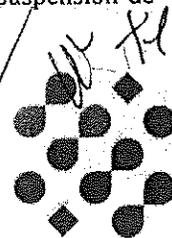
- materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
- 18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
- 19. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
- 20. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- 21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- 23. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

C) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-1844/24 y dictamen LTA-121/24 de fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos

Durante la etapa de construcción. -

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



partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).

12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.

13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).

14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).

15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

25. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

Durante la etapa de operación. -

Generales

27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar



tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).

28. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "EDIFICIO QORUS" emitido por la Secretaría Del Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0500/2024).

29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "EDIFICIO QORUS"

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

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

32. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

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

34. 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

35. 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.

36. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario común para departamentos), y de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).

37. 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.

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

Contaminación del Suelo

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

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

41. 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.

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

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

44. 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

45. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, este deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with a grid pattern.

o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

46. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

50. 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

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

52. 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.

53. 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.

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

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

Reforestación

56. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-169-24 el cual no requirió de reposición de arbolado.

57. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles 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 205-doscientos cinco árboles) y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron los 205 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuota 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

58. 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.

59. 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 Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/195/2024 de fecha a los 29-veintinueve días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

• 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 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. Estos 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.

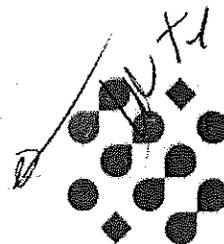
Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles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

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

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

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

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



- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán 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.

- El acceso vehicular (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 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 deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

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

- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.

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

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

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



el sentido de la presente opinión.

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

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

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

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

E) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/590/2024 y plano presentado 23-veintitres días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal indicada en el tramo de la calle José Silvestre Aramberri, desde el cruce Julián Villagrán hasta su cruce con la calle Amado Nervo, según lo indicado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar todas las adecuaciones geométricas indicadas en el tramo de la calle José Silvestre Aramberri, en sus cruces desde Julián Villagrán hasta su cruce con la calle Amado Nervo; las adecuaciones incluirán la instalación de un dispositivo para el control del tránsito (reductor de velocidad) de cima plana, todas las atenciones deberán cumplir con las especificaciones marcadas por ésta Dirección General, de acuerdo a plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones



marcadas por esta Dirección, para su validación.

5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

F) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/076/JULIO/2024 de fecha a los 08-ocho días del mes de agosto 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:

o 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.

o 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.

o Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

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

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

G) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G051/2024 de fecha 01- primer días del mes de agosto 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 MECÁNICA DE SUELOS.



OFICIO No.: SEDUSO/03511/2024
EXP. ADM: L-USDS-000099-24-03

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad de 43.00 m. en el cual se determinaron las propiedades del suelo, Se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas, zapatas corridas, y losa de cimentación, desplantadas a una profundidad de 1.00m y 1.30m y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 0.95 hasta 2.85 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 15.00 m y se podrán diseñar por una capacidad de carga admisible de 40.00 hasta 2,419 ton/pila.

CON RESPECTO A LA REVISIÓN GEOTÉCNICA:

Se propone como alternativa de cimentación la solución con pilas desplantadas a profundidades de 12.00 y 15.00 m se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 951 hasta 3721 ton.

CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Se determinó que se pueden realizar cortes hasta 60° manteniendo el factor seguridad y que la distancia mínima requerida para realizar la excavación a cielo abierto es de 3.52m desde el borde del predio a la excavación. Así mismo se propone que el sistema de conexión más apropiado para realizar las excavaciones de 6.1m hasta 8.9m. será a base de pilotes con diámetro de 80 cm. Espaciados a cada 1.5m con una longitud total hasta de 13.4m. con un empotramiento de 4.5m. se obtuvieron factores de seguridad de 2.05 hasta 6.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

De acuerdo al estudio, el predio se encuentra al Norponiente de dicha estructura de la sierra Cerro de la Silla, en valle aluvial que se forma al Norte de la Sierra Madre Oriental. La litología del sitio está conformada por arcillas, arcillas limosas con gravas y boleas de caliza y subyaciendo a estos materiales se detectó la roca sedimentaria clasificada como lutita de la Formación Méndez. Se concluye que no existe riesgo geológico-geotécnico, en el predio y su entorno, siempre y cuando se sigan las recomendaciones y observaciones para la ejecución de la construcción de dicho proyecto en base al informe presentado e informes complementarios.

CONCLUSIONES

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.
- o De acuerdo al *Estudio de Mecánica de Suelos*, el Nivel Frático se detectó a una profundidad de 10.00m, por lo que deberá apegarse al artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey donde menciona que: *"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."*

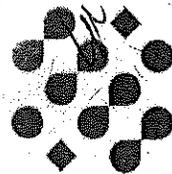
Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones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

La presente se circunscribe a los aspectos de **GEOLÓGICA - GEOTÉCNICA**, 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 sustentan, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

39/44

DIRECCIÓN TÉCNICA PARA EL
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

21336



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

H) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H055/2024 de fecha 11-once días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible, lo siguiente:

1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 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.

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



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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

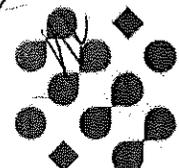
- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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



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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

J) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar y dar cumplimiento a lo indicado:

• Mediante oficio número DPCE-SAP-AR-279-2023 de fecha 04-cuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN DE UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS**, ubicada en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.



• Por Oficio Número SMA/DIRA/0500/2024, NA. IIAF0437151830 de fecha 15-quince días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, emite Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental denominado **EDIFICIO QORUS**; en un predio ubicado en Avenida Pino Suárez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, que consiste en la construcción de un Edificio de 30-treinta niveles para uso mixto donde se contempla el comercio, oficinas y departamentos para vivienda.

TERCERO. 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.

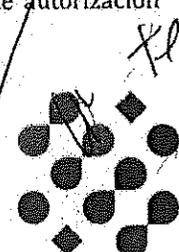
CUARTO. La Licencia de Uso de Suelo, no tendrá vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado 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 y en términos del **Artículo 327**. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

QUINTO. Se hace saber al solicitante que 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 y de conformidad con lo establecido en la fracción II del citado artículo, se otorga al solicitante un plazo de **05-CINCO AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para que realice la construcción que se autoriza.

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 de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

OCTAVO. El interesado deberá 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. La presente autorización



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

NOVENO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

DECIMO. Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 160 UNIDADES DE VIVIENDA), COMERCIO (12 UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (12 UNIDADES DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS);** respecto del inmueble antes mencionado; 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 C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

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

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/NLDM/MAES/Néeg/Lpnd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Abogado legal siendo las 11:00 horas del día 03 del mes de Septiembre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Pela Mtz Cardona
No. DE GAFETE 210992

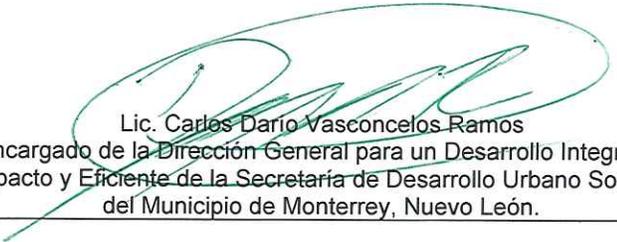
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]
IDENTIFICACION [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000099-24-03
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3.Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5.Numero de inscripción, 6. Numero de Póliza, 7.firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	