



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. REPRESENTANTES O APODERADOS LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS CONECTOR CREATIVO, S.A. DE C.V Y HW PROYECTOS, S.A. DE C.V.

DOMICILIO: [REDACTED] ¹

PRESENTE.-

En el expediente administrativo **L-000060-22** se ha dictado por la Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
----- **VISTO.** - La solicitud presentada ante esta Secretaría el día **05-cinco de abril del año 2022-dos mil veintidós**, por el **C. Luis Gerardo Azcunaga Rodriguez** Apoderado Legal de **Conector Creativo, S.A. de C.V.** y el **C. Hernán Welsh Martínez**, apoderado legal de la Sociedad denominada **HW Proyectos, S.A. de C.V.**, propietarios del inmueble ubicado en la **CALLE PRIMERA AVENIDA NÚMERO 917 COLONIA LAS CUMBRES, PRIMER SECTOR, MONTERREY NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² con la que pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO, AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 09 A 12 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **1,012.50** metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-000060-22**, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el **artículo 308** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 y 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Modificación de Proyecto y Ampliación), 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 la construcción **Ampliación de 252.90** metros cuadrados, entra en la categoría **V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 de construcción.** Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Ampliación, siendo los señalados en el artículo 20, el cual establece "... *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:...*" por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (obligatorios), 2 (no aplica), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

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

- Presenta **solicitud oficial** de trámite en original, firmada por el **C. Luis Gerardo Azcunaga Rodriguez** Apoderado Legal de **Conector Creativo, S.A. de C.V.** y el **C. Hernán Welsh Martínez**, apoderado legal de la Sociedad denominada **HW Proyectos, S.A. de C.V.**, propietarios en la cual solicita para el predio ubicado en la **calle Primera Avenida número 917, Colonia las Cumbres, primer sector en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el número de expediente catastral **2** Licencia Municipal de Construcción (Modificación de Proyecto, Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar (de 09 a 12 unidades tipo departamento); así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, el Ingeniero Civil **3** con cédula profesional 4501266, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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

- No aplica este requisito.

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

- Presenta 03-tres juegos de **planos del proyecto arquitectónico** (1 de 2 al 2 de 2) correspondientes al trámite de Licencia Municipal de Construcción (Modificación de Proyecto, Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar (de 09 a 12 unidades tipo departamento), ubicado en la calle Primera Avenida número 917, Colonia Las Cumbres Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con el número de expediente catastral **2** así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, el Ingeniero Civil **3** con cédula profesional 4501266, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 59,295**-cincuenta y nueve mil doscientos noventa y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los (08) ocho días del mes de marzo del año 2021 dos mil



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025

veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (35) treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; hace constar **LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD Y EJECUCIÓN TOTAL DE FIDEICOMISO** y manifestaron que ocurren a formalizar dicha reversión a favor de las personas morales y en los porcentajes que a continuación se indican a).- **60%** a favor del FIDEICOMITENTE **A) HW PROYECTOS, S.A. DE C.V.**- b) **40%** a favor del FIDEICOMITENTE **C) CONECTOR CREATIVO, S.A. DE C.V.**, del polígono marcado catastralmente con el número 22 veintidós, del primer sector de la Colonia LAS CUMBRES en la Ciudad de Monterrey, nuevo León, con superficie total de 1,012.50 m2 (MIL DOCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS), inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el **4**

- Presente copia simple de **Escritura Pública Número 13,727** trece mil setecientos veintisiete, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 08-(ocho) días del mes de agosto del año 2013-(dos mil trece), pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Titular de la Notaría Pública Número 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, hace constar que comparecieron los señores Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez y José Luis Azcunaga Guerra para celebrar **Contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable** que se denominará **CONECTOR CREATIVO**, debiendo ser seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o de su abreviatura **S.A. de C.V.**, además en Clausulas Transitorias, cuarta partida Otorgamiento de Poderes, inciso b) **CONECTOR CREATIVO, S.A. DE C.V.** otorga en favor de los señores **LUIS GERARDO AZCUNAGA RODRIGUEZ Y JOSE LUIS AZCUNAGA GUERRA** un poder general para actos administrativos, el cual podrá ser ejercido de forma conjunta o separadamente por los apoderados, acto descrito en el presente documento quedó inscrito bajo el folio mercantil electrónico número No **4**
 - Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del **C. Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez** con número de identificación **5** (Apoderado Legal de la Sociedad **CONECTOR CREATIVO, S.A. DE C.V.**),
 - Presente copia simple de **Escritura Pública Número 22,776** veintidós mil setecientos setenta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 12-(doce) días del mes de marzo del año 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guízar Figueroa, Notario Público, titular de la Notaría Pública Número 81-ochenta y uno, con domicilio en esta ciudad y con ejercicio en la demarcación notarial que corresponde al primer distrito registral del Estado, hace constar que comparecieron los señores Hernán Welsh Martínez y Fernanda Treviño Vargas para celebrar la Constitución de una Sociedad Mercantil que se denominará **"HW PROYECTOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, o sus iniciales **S.A. de C.V.**, además en Resoluciones numeral 1, se designa como órgano de Administración a un **ADMINISTRADOR ÚNICO**, cargo que será conferido a **HERNAN WELSH MARTÍNEZ**, que contara con facultades que al efecto le otorgan los estudios sociales en su artículo vigésimo y la Ley, Poder general para celebrar Actos de Dominio, el acto descrito en el presente documento quedó inscrito bajo el folio mercantil electrónico número No **4**
 - Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del **C. Hernán Welsh Martínez** con número de identificación **5** (Administrador Único de la Sociedad Mercantil **HW PROYECTOS" S.A. DE C.V.**).
- 5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;**
- Presenta copia simple de pago de predial con número de folio 459R-30997 con fecha de pagado 23-veintitres días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de los 6-seis bimestres del impuesto predial correspondientes al año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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 Calculo Estructural y Estudio de Revisión Estructural** de fecha 20-veinte días del mes de julio de 2024, y **carta de responsiva**, elaborada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional No. 12552137 de fecha 20 veinte de julio de 2024 dos mil veinticuatro en la cual manifiesta ser Responsable y Asesor Estructural respecto de la Licencia de Construcción (Modificación a Proyecto, consistente en reducir de 4,797.59 m2 a 2,455.91 m2, para multifamiliar (09 a 12 unidades tipo departamento), en el predio ubicado en la calle Primera Avenida, número 917, Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple de **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo **TV-000305/21** de fecha 13-trece de julio de 2021-dos mil veintiuno, respecto a el predio ubicado en la calle Primera Avenida número 917 colonia Las Cumbres, primer sector en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que "no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio para la Primera Avenida, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras".

8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural;

- Presenta planos estructurales doble carta integrados dentro de la Memoria Calculo Estructural de fecha 20-veinte de noviembre de 2020, y carta de responsiva de fecha 20 veinte de julio de 2024 dos mil veinticuatro, elaborada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional No. 12552137.

9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha enero 2025 dos mil veinticinco y carta de responsiva de fecha del mes de 30 treinta de enero 2025 dos mil veinticinco elaborada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 1825655 para el proyecto de Licencia Municipal de Construcción (Modificación de Proyecto, Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar (de 09 a 12 unidades tipo departamento), predio ubicado en la calle Primera Avenida número 917 colonia Las Cumbres en la ciudad 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.V. en relación al análisis de riesgos que incluyan las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentre en operación o sean de nueva creación.

- Presenta dictamen en materia de seguridad de 30-treinta de agosto de 2021-dos mil veintiuno, oficio número **DPCE-SAP-J/R-503/2021**, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, para la emisión de Recomendaciones a Implementar como medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO**, a ubicarse en la calle Primera Avenida número 917, Colonia Las Cumbres, primer sector en el municipio de Monterrey, N.L. expediente catastral No. [REDACTED] conforme al "Análisis de Riesgo" se emiten las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad como Acción Preventiva para la Gestión de Riesgos, en los términos de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León vigente, y con fundamento en los artículos 33, 34, 35 y demás relativos del reglamento de Operación del sistema Estatal de protección Civil en vigor.

12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales **Lineamientos Técnico Ambiental-232/24** mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio **GDV/320/2025** de fecha a los 26-veintiseis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, se indica que deberá cumplir con cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza NUO" para el predio ubicado en la calle Primera Avenida número 917, Colonia Las Cumbres en el municipio de Monterrey, N.L. expediente catastral No. **2**

- Presenta copia simple de Resolutivo con oficio número **3382/SMA-DIRA/2023, N.A:IIAF1527145282**, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente con fecha del 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés en el cual se autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental una vez revisada la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, presentada para el proyecto denominado "PLAZA COMERCIAL NUO" ubicado en Primer Avenida Número 917, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey, se autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental.
- Escrito de fecha 20 veinte de noviembre de 2024 dos mil veinticuatro, recibido en la Secretaría del Medio Ambiente en fecha 25 veinticinco de noviembre de 2024 dos mil veinticuatro, por la modificación de cambio de diseño en el proyecto ubicado en Primera Avenida número 917 Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Impacto Vial** de fecha abril del año 2022- dos mil veintidós, realizado y signado por el Ingeniero Civil Pablo Ernesto Aneyba López con número de cedula profesional Ingeniero de Tránsito y Transporte 2014298, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta respónsiva de fecha del 01 primer día del mes de abril del año 2022- dos mil veintidós, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de la **Licencia Municipal de Construcción (Modificación de Proyecto) y Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar (de 09 a 12 unidades tipo departamento)**, en el predio ubicado en la calle Primera Avenida número 917 de la Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, expediente catastral **2**

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- Presenta **Estudio Hidrológico e Hidráulico** con carta de responsiva de fecha 17 diecisiete de diciembre 2024 veinticuatro realizado y signado por el Ingeniero Civil **3** número de cedula 13270619 con respecto al inmueble ubicado en calle Primera Avenida número 917 colonia Las Cumbres en el municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de **Licencia Municipal de Construcción (Modificación de Proyecto, Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar (de 09 a 12 unidades tipo departamento)**, en el predio ubicado en la calle Primera Avenida, número 917. Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastra **2**
- Presenta **Estudio de Riesgo e Impacto Geológico** elaborado en fecha 01 primero de abril de 2022 dos mil veintidós realizado y signado por el Ingeniero Civil **3** número de cedula 1701970 con respecto al inmueble ubicado en la calle Primera Avenida, número 917, Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** para el trámite de **Licencia Municipal de Construcción (Modificación de Proyecto, Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar (de 09 a 12 unidades tipo departamento)**, además adjunta Carta Responsiva de fecha 01primer día del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós.

Por otra parte, conforme al artículo 20, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, penúltimo párrafo "...Deberá contar con **póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros** durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aún y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente".

- Presenta **Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros** Número **6** con fecha de emisión 04 cuatro de febrero de 2025 dos mil veinticinco, expedida con una vigencia de 01 de febrero de 2025 dos mil veinticinco al 01 de agosto 2025 dos mil veinticinco emitido por Chubb Seguros México, S.A.

B) Ahora bien, toda vez que el presente caso también presenta una **regularización de 618.94 metros cuadrados**, entra en la categoría VI. **TIPO 4b**: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y, Por lo que de acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Regularización, siendo los señalados en el **artículo 125**, el cual establece "*...La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación :...*" por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 (obligatorios), 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;
4. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra;
5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;
6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;
7. Alineamiento vial;
8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;
9. Estudio de impacto vial; y

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **Apartado de Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)**, numerales 1, 3, 4, 5, 7, 10 Y 13 respectivamente en el presente Dictamen.

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

- Presenta copia simple de **Cartulina, Instructivo, número oficial y planos (1 de 2 al 2 de 2)** del antecedente autorizado bajo el número de expediente **L-000180-17**, número de oficio **SEDUE 10646/2019** de fecha 29- veintinueve días del mes de mayo de 2019 dos mil diecinueve, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza las **Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas y Multifamiliar (09-nueve viviendas tipo departamentos)**, respecto del inmueble ubicado en la calle Primera Avenida número 917 de la Colonia Las Cumbres, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente **2** él cuenta con una superficie total de terreno de 1,012.50 metros cuadrados, de los cuales, con una construcción nueva de 4,797.50 metros cuadrados.

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

- No aplica este requisito.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025**

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.

- Presenta **Memoria Calculo Estructural y Estudio de Revisión Estructural** de fecha 20-veinte días del mes de julio de 2024, y **carta de responsiva**, elaborada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional No. 12552137 de fecha 20 veinte de julio de 2024 dos mil veinticuatro en la cual manifiesta ser Responsable y Asesor Estructural respecto de la Licencia Municipal de Construcción (Modificación de Proyecto, Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar (de 09 a 12 unidades tipo departamento), en el predio ubicado en la calle Primera Avenida, número 917, Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.**
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **Apartado de Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)**, numerales 4, (3, 6 y 8) y 5 respectivamente en el presente Dictamen referente la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el Apartado Cumplimiento de Requisitos II, en el inciso B), numeral 2) del presente Dictamen.

V. Pagar los derechos correspondientes.

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

D. Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325).

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **Apartado de Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)**, numerales 4, 4, 3, (1 y 3) 3, 13, respectivamente, en cuanto al punto VII se da cumplimiento en el **inciso C)** punto V, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316), del presente Dictamen.

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **Apartado de Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)**, numerales 1, 4, 4, 5, 3, 3, respectivamente, en cuanto al punto VII se da cumplimiento en el **inciso B)** numeral II, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey (artículo 125).

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

- Se anexan al expediente 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio a color

IX. Alineamiento Vial;

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

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos II, en el **inciso B)**, numeral 10 del presente Dictamen.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos II, en el **inciso A)**, numeral 10 del presente Dictamen.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025**

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;

- Este inmueble no se encuentra dentro de la zona de catalogada de valor histórico, artístico o zona de valor cultural por lo anterior no se encuentra dentro de los supuestos establecidos dentro de 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 en lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso B) numeral 2 del presente dictamen.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia simple de **ficha ambiental** debidamente sellada de recibido en fecha 05 cinco de agosto de 2021 por la de la antes denominada Coordinación de Monterrey Sustentable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para el predio identificado con expediente catastral **2** ubicado en la calle 1ª Avenida número 917, colonia Las Cumbres en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, para el giro de Multifamiliar.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

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

E. Otros Documentos.

- Allega CD con el proyecto en digital.
- Presenta **comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por el servicio de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. respecto al mes de junio del 2024, ubicado **1**
- Presenta oficio con número de oficio **DIE-F-423/2024, Syscor-42796-15416** de fecha 22 veintidós de noviembre de 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** se le informa que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para el predio ubicado en la calle Primavera (sic) número 917 de la Colonia Cumbres, 1º sector en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta oficio con número de oficio **SADM-DG/SP-0781-23** de fecha 30 treinta de noviembre de 2023 dos mil veintitrés, emitido por los **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.** se le informa que en base a solicitud ingresada el 22-veintidós de noviembre del 2023 dos mil veintitrés, mediante el cual solicita los lineamientos y requerimientos para la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario respecto del predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Habitacional Multifamiliar, con una cantidad pre establecida de 12 departamentos, con una superficie de 1,012.50 m2 ubicado en la calle Primera Avenida número 917 de la Colonia Las Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León identificada con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una vigencia de 02-dos años..
- Presenta escrito de fecha 05 cinco de abril de 2022 dos mil veintidós, en el cual indica la solicitud se le aplique el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y presenta plano con propuesta del Área Libre Complementaria.

F. ANTECEDENTE

- Presenta copia de Cartulina, Instructivo, número oficial y planos (1 de 2 al 2 de 2) del antecedente autorizado bajo el número de expediente **L-000180-17**, número de oficio **SEDUE 10646/2019** de fecha 29- veintinueve días del mes de

9/29

mayo de 2019 dos mil diecinueve, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza las **Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas y Multifamiliar (09-nueve viviendas tipo departamentos)**, respecto del inmueble ubicado en la calle Primera Avenida número 917 de la Colonia Las Cumbres, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente **2** él cuenta con una superficie total de terreno de 1,012.50 metros cuadrados, de los cuales, con una construcción nueva de 4,797.50 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 399, 402 primer y último párrafo de la 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 1, inciso b), 12 fracción I, 14 fracción I punto 1.1, 15 fracción I, 39, 45 BIS, 139, 156, 162, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 B**, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, lo anterior de acuerdo con el expediente administrativo L-000180-17, de fecha 29- veintinueve días del mes de mayo de 2019 dos mil diecinueve, donde indica que ya cuenta con Uso de Suelo Multifamiliar.

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

En fecha de 15-quince de abril del 2022-dos mil veintidós, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible llevo a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la Primera Avenida número 917, Colonia Las Cumbres en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"...En este momento la construcción se encuentra en proceso en etapa de obra gris y modulación estructural, en el sexto nivel y actualmente no está dando uso, ni se encuentra habilitada ninguna de sus áreas, La construcción se encontraba cerrada y no había gente por tal motivo no se pudo verificar la construcción, así como su desplante constructivo, hasta este momento no existen cajones habilitados, ni definidos dentro del predio. Los alrededores del predio al oriente se encuentra casa habitación con número oficial 913 al poniente casa habitación con número 625 y finalmente al sur farmacia Guadalajara s/n y al norte casa habitación sin número. Existen 2 palmeras, una al frente y otra posterior, marcadas en el plano anexo..."*.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025

CUARTO. 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, NUEVO LEÓN

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO Superficie a dictaminar: 1,012.50 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M ²	COEF	M ²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	810.00	0.34	346.19	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50v	2,531.25	2.42	2,455.91	cumple
Área Libre	0.20	202.50	0.66	666.31	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	101.25	0.12	116.53	cumple
N° de Niveles Máximo	8.00 niveles		08 Niveles		cumple
Altura	4.00 mts		3.85 metros		cumple
Densidad	**95 viv/ha/0.75= 126viv/ha= 12viv		12 viviendas		cumple

De acuerdo a escrito presentado en fecha **05 cinco de abril de 2022 dos mil veintidós en el cual solicita le sea aplicado lo estipulado en el **Artículo 140** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León... Establece los siguientes: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75-ceropunto setenta y cinco." Por lo anterior es decir 95 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 126viv/ha = 79.36 m2 de terreno/viv. que divididos entre la superficie del terreno 1012.50m2 = 12 viv y solicita 12-viviendas

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...**Artículo 210.-** Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,012.50 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 81.00 metros cuadrados, y el solicitante establece un total de **85.23 metros cuadrados** los cuales son indicados en plano anexo en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público.

QUINTO. 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.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Multifamiliar 2 o más viv/lote	2.3 cajones	vivienda	12 viv	28 cajones	29-veintinueve cajones de estacionamiento	*cumple
total	28- cajones					

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

SEXTO. DESGLOSE DE AREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 autorizados: 4,797.50 m2
M2 autorizado modificado: 1,584.07 m2
M2 por ampliar: 252.90 m2
M2 por regularizar: 618.94 m2
M2 de Construcción total: 2,455.91 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 autorizados: 4,797.50 m2
M2 autorizado modificado: 1,584.07 m2
M2 por autorizar: 871.84 m2
M2 de estacionamiento techado: 346.19 m2
M2 de Edificación total: 2,455.91 m2
Número de cajones de estacionamiento: 29-cajones

SÉPTIMO. CUADRO DE AREAS.

NIVELES	AUTORIZADO (M2)	AUTORIZADO MODIFICADO	AMPLIACIÓN	POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO 3	806.50	-----	-----	-----	-----	-----
SOTANO 2	806.50	-----	-----	-----	-----	-----
SOTANO 01	747.50	-----	-----	-----	-----	-----
PLANTA BAJA	515.80	346.19	-----	-----	346.19	Estacionamiento 29 cajones Escalera, elevadores, caseta y medio baño.
NIVEL 1	515.80	309.47	-----	-----	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025

						Departamento 01 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recámara principal con baño completo y vestidor, recámara 1, baño completo, recámara 2, cocina y lavandería). Departamento 02 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recámara principal con baño completo y vestidor, recámara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 2	515.80	309.47	-----	-----	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 03 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recámara principal con baño completo y vestidor, recámara 1, baño completo, recámara 2, cocina y lavandería). Departamento 04 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recámara principal con baño completo y vestidor, recámara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 3	515.80	309.47	-----	-----	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 05 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recámara principal con baño completo y vestidor, recámara 1, baño completo, recámara 2, cocina y lavandería). Departamento 06 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recámara principal con baño completo y vestidor, recámara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 4	373.80	309.47	-----	-----	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 07 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recámara principal con baño completo y vestidor, recámara 1, baño completo, recámara 2, cocina y lavandería).

						Departamento 08 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 5	-----	-----	-----	309.47	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 09 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1, baño completo, recamara 2, cocina y lavandería). Departamento 10 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 6	-----	-----	-----	309.47	309.47	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Departamento 11 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1, baño completo, recamara 2, cocina y lavandería). Departamento 12 (acceso, medio baño, sala, terraza, comedor, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo, cocina y lavandería).
NIVEL 7	-----	-----	248.49	-----	248.49	Escalera, elevador y 02-dos cuartos de máquinas. Amenidades; 02-dos medios baños, terraza techada, amenidades, asador, comedor y terraza sin techar.
AZOTEA	-----	-----	4.41	-----	4.41	Sobrepaso elevador
Total	4,797.50	1,584.07	252.90	618.94	2,455.91	Multifamiliar (12 doce unidades departamentos)

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

De acuerdo al **artículo 4 fracción III** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025

vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el **artículo 72** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

- a) En fecha 13-trece de julio de 2021-dos mil veintiuno, mediante el expediente administrativo número **TV-000305-21** la antes denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey emitió Alineamiento Vial respecto al predio ubicado en la calle Primera Avenida número 917 de la Colonia Cumbres de esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que, en los estudios de vialidad No se prevee la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio por lo que para la Primera Avenida deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio No. **GDV/320/2025** y dictamen **Lineamientos Técnicos Ambientales-232/24** de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-000060-22**, ubicados en la calle Primera Avenida número 917 de la Colonia Las Cumbres de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio **PRT/202/2024** de fecha a los 06-seis días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera que **CUMPLE**.
- Mediante oficio **DPT/V/138/2022** de fecha a los 01-primer día del mes de julio del año 2022- dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio **DGMEMP/295/2023** y plano de fecha a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2023- dos mil veintitrés, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio **PRT/006/2025** de fecha a los 07-siete días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio **DPT/G044/2022** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de junio del año 2022- dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica Geológica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio No. DPCE-SAP-J/R-503/2021 de fecha 30 treinta de agosto de 2021 dos mil veintiuno; para la emisión de Recomendaciones a implementar como

15/29

14544

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO**, a ubicarse en calle Primera Avenida número 917, Colonia Las Cumbres en el municipio de Monterrey, N.L. expediente catastral No. [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO, AMPLIACION Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 09 A 12 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble ubicado en la **CALLE PRIMERA AVENIDA NÚMERO 917 COLONIA LAS CUMBRES, PRIMER SECTOR, MONTERREY NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de **1,012.50** metros cuadrados, donde se cuenta con **4,797.50** metros cuadrados de construcción previamente autorizados, de los cuales **1,584.07** metros cuadrados son autorizados modificado, **252.90** metros cuadrados por ampliar y **618.94** metros cuadrados por regularizar, en cuanto al uso de edificación **4,797.50** metros cuadrados previamente autorizado **1,584.07** metros cuadrados autorizados modificados, dando un total **2,455.91** metros cuadrados de construcción.

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la calle Primera Avenida la cual se clasifica como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** ya cuenta con el uso solicitado para Multifamiliar, de acuerdo al apartado de antecedente punto III. L-000180-17 de fecha 29-veintinueve días de mes de mayo de 2019-dos mil diecinueve, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada formará parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **Licencia Municipal de Construcción (Modificación de Proyecto, Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar (de 09 a 12 unidades de vivienda tipo departamento)** deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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, como lo establece el artículo 319 fracción II de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. 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.).
6. La presente licencia de construcción (modificación de proyecto, ampliación y regularización) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025

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.

7. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir 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.
8. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico** tal y como se ilustra en el plano **(01 de 02 al 02 de 02)** 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**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **29-veintinueve cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **116.53 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. 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.
7. 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).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal 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.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. 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.
12. 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.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.
16. 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.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios

17/29

14545

ORIGINAL SEDU MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

18. 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.
 19. 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.
 20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 21. 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.
 22. 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.
 23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 25. 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 Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° GDV/320/2025, dentro del dictamen Lineamientos Técnicos Ambientales-232/24 de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco en el cual indica que deberá cumplir con lo siguiente:

Durante la etapa de ampliación.

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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.
6. 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.
7. 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.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025**

Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).

8. Los residuos que se generen durante las actividades de construcción, deberán manejarse conforme lo establecido en los apartados 6, 7 y los puntos aplicables del apartado 8, de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, publicada en el periódico Oficial el Estado el día 26 del mes de abril del año 2023. En caso de que los residuos de construcción sean iguales o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de la aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, 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 los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra 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 de la NAE).
11. 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 (numeral 6.1 de la NAE).
12. 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 de la NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 de la NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. de la NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de ampliación 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 (numeral 7 de la NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
18. 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) (Numeral 6.1 de la NAE).
19. 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

19/29

14546

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).

20. 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 (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de ampliación 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 aire.nlgob.mx con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. 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 demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. 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, 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 Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).
26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PLAZA COMERCIAL NUO" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficios Núm. 2010/SPMARN-IA/17 y 3382/SMA-DIRA/2023).
27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PLAZA COMERCIAL NUO".
28. 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 (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

29. 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 de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
30. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025**

31. 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 (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

32. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
33. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
34. 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 (artículo 68 del RPA e IUM).
35. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
36. 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 (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

37. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

38. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
39. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
40. 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 (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

41. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
42. 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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
44. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

45. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-045-25 el cual no requirió reposición de arbolado.
46. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León, 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), y además deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 15-quince árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 15 árboles nativos de 2 pulgadas 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), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No, 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L., en total deberá contar en el sitio con 2 árboles nativos de 2 pulgadas.

Imagen Urbana

47. 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.
48. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento Sin más por el momento y me pongo a sus órdenes para cualquier duda.

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

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/138/2022 de fecha a los 01-primer día del mes de julio del año 2022- dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- 1) El proyecto presenta un antecedente autorizado para la Licencia L-180-17 de fecha 29 de mayo del 2019 para Locales Comerciales y Departamentos el cual resolvía su estacionamiento en una planta baja y 3 niveles en sótanos. El presente proyecto resuelve su estacionamiento en un solo nivel de estacionamiento en planta baja con una disposición de cajones y pasillos de circulación similar al del antecedente aprobado. Considerando que el presente proyecto disminuye cantidad de cajones de estacionamiento e impacto que generará a la zona al generar menor volumen vehicular, se considera factible la propuesta de estacionamiento presentada condicionada a cumplir con los siguientes puntos.
- 2) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Primera Avenida deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 3) 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.
- 4) 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025

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.

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

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

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

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

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

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

- 7) 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.
- 8) 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 deberán ser señalizados indicando a que departamento están destinados con el fin de evitar que vehículos ajenos a ellos hagan uso de los cajones.
- 9) 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.
- 10) El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. 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. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

- 11) El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 6.00 metros de ancho, 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.

- 12) 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.

- 13) Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos vehiculares.
- 14) 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.
- 15) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- 16) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- 17) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025**

señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona

e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/295/2023 y plano de fecha a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2023- dos mil veintitrés, 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 y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificada en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas indicadas en el plano autorizado.
3. 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) En cuanto a Hidrología deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/006/2025 de fecha a los 07- siete días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de **HIDROLOGIA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender 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 que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
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. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
7. 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 No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

- g) En cuanto a Geología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G044/2022 de fecha a los 29-veintinueve días del mes de junio del año 2022- dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

1. Se deberán seguir las recomendaciones mencionadas en los Estudios de Mecánica de Suelos y Geológico.
2. Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*

- h) 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:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025

- 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

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

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número DPCE-SAP-J/R-503/2021 de fecha 30 treinta de agosto de 2021 dos mil veintiuno; 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 LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO**, a ubicarse en calle Primera Avenida número 917, Colonia Las Cumbres en el municipio de Monterrey, N.L. expediente catastral No. **2** 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

27/29

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.

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

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

QUINTO. Con base en la fracción II, del **artículo 319** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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. Así mismo, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho de ella conferido de acuerdo al **artículo 327** de la mencionada ley.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del **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.

SÉPTIMO. Que con fundamento en el **artículo 402** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido 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. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumplió con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

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



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000060-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03683/2025

DECIMO. Expídase la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO, AMPLIACION Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 09 A 12 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), 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 el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

LIC. CARLOS DARÍO 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

SCS/OCRA/MACS/ZVNR/DAQE

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Hernán Welsh Martínez en su carácter de Propietario siendo las 1:39 horas del día 06 del mes de octubre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Par Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 292619

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Hernán Welsh Martínez
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000006-25-02
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5.Credencial de Elector.
	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.