



INSTRUCTIVO

AL C. JAIME NETZAHUALCOYOTL CENICEROS ROSE

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.-

Dentro del expediente administrativo número L-000085-21, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de marzo de 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O . - El expediente administrativo L-000085-21, formado con motivo de la solicitud presentada el día 24-veinticuatro de marzo del 2021-dos mil veintiuno por el C. JAIME NETZAHUALCOYOTL CENICEROS ROSE propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **148.37** metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, para el inmueble ubicado en [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] presentada por la persona solicitante.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

I, II, III. Inciso a). - Solicitud correspondiente

- Presenta solicitud oficial de trámite, en la cual solicita la **Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos)** en original, firmada por el Propietario el C. Jaime Netzahualcóyotl Cenicerros Rose en la cual solicita la para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el numero de expediente catastral [REDACTED]

Expediente Administrativo: L-000085--21.

Número de Oficio: SDU/01241/2025

Con lo anterior cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso a), fracción II, inciso a) y e) y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis., fracción I y Artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II, III, Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 15,906-quinze mil novecientos seis** en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 08-ocho días del mes de diciembre del año 2015-dos mil quince, pasado ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde a la del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble** identificado con el número de catastral **2** en el cual figura el señor **Jaime Netzahualcóyotl Cenicerros Rose**, como "la parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **3**
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de suelo y licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$2,408.98 (dos mil cuatrocientos ocho pesos 98/100 M.N.), con número de recibo folio 3450000046300 de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2021- dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000085-21 al expediente catastral **2**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 311, fracción I, II, III, inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León; y artículo 160 Bis. fracción II y IX y Artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II, III. Inciso c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual el C. Jaime Netzahualcóyotl Cenicerros Rose, Propietario del predio ubicado en **1** identificado con el número catastral **2** otorga poder a favor del C. Brian Alberto Zavala Pérez para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos), nombrando como Testigos a la **4**
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Jaime Netzahualcóyotl Cenicerros Rose expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Brian Alberto Zavala Pérez expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la **4** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Testigo).
- Presenta copia de credencial para votar del **4** de expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación **5** (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 311 fracciones I, II y III incisos c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y a al artículo 160 Bis. fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



Expediente Administrativo: L-000085--21.

Número de Oficio: SDU/01241/2025

I, II, III. Incisos d). -Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido, según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas en conjunto.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 311 fracciones I inciso d), II inciso d) y III inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y a lo dispuesto en los artículos 160 Bis. fracción V y IX, y 164 fracción III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II, III. Incisos e). -Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para el predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta juego de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta conjunto y cuadro de áreas generales.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso e), II inciso e) y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y artículo 164, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.
- En cuanto al Estudio de Movilidad, este requisito cabe mencionar que no aplica, toda vez que el proyecto arquitectónico presentado, no presenta un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 311 fracciones I y III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículos 160 Bis. fracción IX y 164 fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Incisos g). -Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

• Presenta copia simple de recibo Oficial con folio **337E-8510** de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León., por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente del primero al sexto bimestre 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

• En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, presenta copia simple de Oficio Número **3165/IA/22, N.A.: IIAF1614135068** de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual se resuelve que no será necesario sujetar a EL PROYECTO el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 311 fracción I y III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como a lo dispuesto en el artículo 160 Bis, Fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III.Inciso i).- Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

• No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

III.Inciso j).- Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados, calculando en los términos previstos en esta Ley.

• No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

B) Para Trámite de Licencia de Uso de Suelo de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo 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 caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

V. Presentar plano de localización del predio

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos **A)**, y requerida a su vez en las fracciones I, II y III en sus respectivos incisos a), b), c), d), f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

• Presenta 08-ocho fotografías (04-cuatro fotografías del exterior y 04-cuatro fotografías del interior del predio), impresas a color, dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Expediente Administrativo: L-000085--21.
Número de Oficio: SDU/01241/2025

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

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VIII).- En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexas 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.

- Presenta microzonificación de la [REDACTED] indicando 14-catorce lotes colindantes, de los cuales 12-doce lotes corresponden a giro diferente al habitacional unifamiliar y 02-dos lotes corresponden a casa habitación unifamiliar; además anexan 10-diez fotografías impresas a blanco y negro de predios colindantes.

C) Para el Trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

De acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el artículo 18 establece que "Se requiere licencia para fracción I. Construcciones nuevas...".

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA CONSTRUCCION OBRA NUEVA

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva** de construcción de 162.31 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**.

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

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de 162.31 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos Número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), 2 (no aplica), 11 (derogado); 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 los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

Expediente Administrativo: L-000085--21.

Número de Oficio: SDU/01241/2025

- Presenta solicitud oficial de trámite, en el cual solicita la **Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos)** en original, firmada por el C. Jaime Netzahualcóyotl Cenicerros Rose en su carácter de propietario del predio ubicado en [REDACTED] 1, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2. Signada también por el **Director Responsable de Obra, el Ing. Civil [REDACTED] 4** con cédula profesional **1986096**, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 01-primer día del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de planos Oficiales (1 de 2 y 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-cortes cortes, planta conjunto, planta de localización cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. Jaime Netzahualcóyotl Cenicerros Rose en su carácter de propietario del predio ubicado en [REDACTED] 1, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2, para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos); signados también por el **Director Responsable de Obra el Ing. Civil [REDACTED] 4** con cédula profesional **1986096** y por el Asesor Estructural el Ing. Civil [REDACTED] 4 con cédula profesional 452126.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** del artículo 311, fracción I inciso b) y c), II inciso c) y III, inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del presente Dictamen.

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;

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

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** elaborada por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con cédula profesional 452126, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en [REDACTED] 1, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2, para el trámite de Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos).

7. Alineamiento Vial;

- Presenta original de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo **TV No. 000487/20** de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2, 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", es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED] 1.



**Expediente Administrativo: L-000085--21.
Número de Oficio: SDU/01241/2025**

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 03-tres Planos Estructurales impresos y en formato digital, de fecha 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, elaborados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con cédula Profesional 452126, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos en original de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, elaborada GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., elaborada por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de Cédula Profesional 345343, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta Dictamen y planos (1 de 2 y 2 de 2) en original emitido por Dirección de Ingeniería de Bomberos de Nuevo León, A.B.P; Contra Incendios con Folio Número IR22-360, de fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, mediante el cual se emiten lineamientos de medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, del proyecto factibilidad de uso de suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de Productos Inocuos), Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación, dando un total por construir de 161.68 metros cuadrados, ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de Oficio No. SAY-PCM/D/3932/2020., bajo el expediente No. PC/880/19/21, Tarjeta Folio No. 962/20 de fecha 21-veintiún días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey quien emite lineamientos de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos, dando un total por construir de 161.68 metros cuadrados para el predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

11. Derogado.

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple de Oficio Número 3165/IA/22, N.A.: IIAF1614135068 de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual se resuelve que no será necesario sujetar a EL PROYECTO el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, con pretendida ubicación en [REDACTED] 1

13. Estudio de impacto vial.

- No aplica, ya no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- No aplica, ya que según el visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León; no se encuentra en Zona de Riesgo.

Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-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 copia simple de Póliza 6 expedida por GMX, Grupo Mexicano de Seguros, S.A. DE C.V., con una vigencia del 29-veintinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro al 29-veintinueve días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, respecto a la construcción del Almacén en el interior del predio ubicado en 1 por concepto de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

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

- Este requisito no fue requerido, debido a las características del predio.

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, 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;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos: A) y a su vez es requerida en la fracción I incisos b) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado C) numerales 3, 6, 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; del presente Dictamen.

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

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de dicha Licencia.

V. Pago de derechos correspondientes;

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción I, inciso f), fracción II, inciso d) y fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

Expediente Administrativo: L-000085--21.

Número de Oficio: SDU/01241/2025

- 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;
VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I, II, III incisos a); I inciso b); I, II, III incisos c); I inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y apartado (C) numeral 1 y 3 del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción I inciso d) y II inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos).

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

- Presenta copia simple de **Cartulina de Licencia de Demolición Total**, con número de expediente administrativo **TM-000011-21**, de fecha 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, mediante la cual la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza la Demolición Total de 137.00 metros cuadrados para el predio ubicado en **1** **Expediente Catastral** **2** **1** identificado con el

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio (04-cuatro fotografías del exterior y 04-cuatro fotografías del interior) impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, C) numero 10, del presente Dictamen.

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VIII del presente Dictamen.

9/27

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia simple de Ficha Ambiental de fecha 02-dos días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, del predio ubicado en [REDACTED] para el giro Almacén de Productos Inocuos.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, A) fracción I inciso f), II inciso d) y III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;**
- 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, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso b), I, II, III incisos c); I, II y III inciso a); I inciso e); III inciso e); III inciso b); II inciso d) I inciso f) y C) numerales 1 y 3; del presente Dictamen

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción I inciso d) y II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos).

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

- No aplica, ya que no se encuentra en los supuestos por este requisito.

G) Otros Documentos.

- Presenta copia simple de recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, correspondientes al periodo de facturación del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
- Allega CD con el proyecto en digital.



CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracción IV, 314, 315 fracción II, 316 fracciones I a V, 318, 319 fracciones I a IV, y 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León,

SEGUNDO. Que 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-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 con fecha del 15 de Agosto 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado. El predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la Calle Prolongación José María Arteaga clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: "... I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el punto III del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

*El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...". Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el **Artículo 19** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos de suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:*

I. Predominancia: *En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.*

II. Contaminación: *No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;*

III. Impacto Vial: *Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.*

IV. Seguridad: *Que el uso de suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.*

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** le son aplicables los **Requerimientos I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

Requerimiento I. Predominancia: Considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, y en ambos lados de las aceras de las calles que se refiere en este Requerimiento, personal adscrito a esta Secretaría, realizó en fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro una inspección ocular y un levantamiento de zonificación, señalando los usos de suelo de los lotes; ahora bien, entrando en análisis por la [REDACTED] del total de 15-quinientos lotes colindantes que corresponden al 100%, 13-trece lotes colindantes o sea el 86.67% y 02-dos lotes adyacentes corresponden a uso diferente al habitacional unifamiliar, y 13.33% corresponden a uso habitacional unifamiliar; por lo cual se da cumplimiento a este requerimiento.

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección de Ecología de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió Dictamen bajo Número de Oficio 1885/2021 dentro del expediente LTA-000079/2021 de fecha 02-dos días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir en relación al proyecto que nos ocupa; los cuales se transcriben más adelante.

Requerimiento III. Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la aún Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió dictamen Técnico Vial con número de oficio DPTDU/V/156/2021 de fecha 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2021-dos mil veinte uno, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo, las cuales se transcriben más adelante.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que la Dirección de Ingeniería Contra Incendios, Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emite mediante oficio con Folio Número IR22-360 de fecha 08-ocho días del mes de agosto del 2022-dos mil, Lineamientos a implementar



Expediente Administrativo: L-000085--21.

Número de Oficio: SDU/01241/2025

como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el predio ubicado en la Calle José María Arteaga, Número 217, Colonia Fierro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; mismos que deberá cumplir.

Además, presenta copia simple de Oficio No. SAY-PCM/D/3932/2020., bajo el expediente No. PC/880/19/21, Tarjeta Folio No. 962/20 de fecha 21-veintiún días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey quien emite lineamientos de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos, dando un total por construir de 161.68 metros cuadrados para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR

En fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete 116790, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto 1.- "El inmueble identificado corresponde a predio baldío, el cual, presenta en su interior manchones de pasto y especies de disturbio, dicho inmueble se encuentra delimitado con barandal perimetral".

Punto 2.- "Debido al estado en el que se encuentra el predio; no presenta construcción alguna".

Punto 3.- "Debido al estado en el que se encuentra el predio; no se observan cajones de estacionamiento".

Punto 4.- "Se anexa datos de microzonificación del sitio".

Punto 5.- "Se anexa reporte fotográfico del sitio".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Datos de Construcción

M2 por Construir: 162.31 m2

M2 de Construcción total: 162.31 m2

ML de Barda: 17.18 ml

Datos de Uso de Edificación

M2 por Aprobar: 162.31 m2

M2 de Edificación total: 162.31 m2

No. de cajones de estacionamiento: 02-cajones

M2 Estacionamiento Cubierto: 40.13 m2

QUINTO. Desglose de Áreas

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	TOTAL	Comentarios
P.BAJA	52.49	52.49	Área de almacén, área de carga y descarga, escaleras, patio, área de jardín, escaleras, 1/2 baño, 01-un cajón de estacionamiento cubierto y 01-un cajón para discapacitados cubierto.
1ER NIVEL	109.82	109.82	Escaleras, área administrativa, Cocina y ½ baño.
TOTAL	162.31	162.31	ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, ESTACIONAMIENTO PARA 02-CAJONES (01-CAJÓN ESTÁNDAR Y 1-CAJON PARA DISCAPACITADOS)

SEXTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ESTACIONAMIENTO, DE CONFORMIDAD A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 (Vigentes).

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

Superficie a Dictaminar :	148.37 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	111.28	0.74	109.82	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	370.92	1.09	162.31	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	37.09	0.26	38.55	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	17.80	0.12	17.83	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	05 - NIVELES		02- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		7.50 METROS *		SI cumple

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

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

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

Al respecto, presenta Oficio N° DPT 1440/2022, de fecha 07-siete días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: "Nos permitimos emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de 4.00 metros a 7.50 metros señalada en los planos oficiales del proyecto anexo a esta solicitud de opinión correspondiente al área de ALMACEN, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de MONTERREY: "ARTÍCULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley"; y el resto de los lineamientos y requisitos necesarios de acuerdo a los planes y reglamentos vigentes, haciéndose hincapié que esta opinión se emite en base a la copia del plano oficial del proyecto presentado, la cual no será válida en caso de que éste se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

SEPTIMO. ANALISIS 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



Expediente Administrativo: L-000085--21.
Número de Oficio: SDU/01241/2025

en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS	285.00	M2	* 52.67 M2	1-CAJON	02-CAJONES (01-cajon para discapacitados)	SI cumple
OFICINA	45.00	M2	*41.12 M2	1-CAJON		
REQUIERE	Total =02 CAJONES					

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial TV No. 000487/20 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que **NO** se preve la modificacion de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **1885/2021, LTA-000079/2021** de fecha a 02-dos días del mes de julio del año 2021-dos mil veinte uno, la Dirección de Ecología adscrita a la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emite **Lineamientos Técnicos Ambientales**, correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos) del expediente administrativo L-000085-21 de un predio ubicado en la en la [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio Número **DPTDU/V/156/2021-** de fecha a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2021-dos mil veinte uno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la aún Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio Número **DPTDU/E 055/2021** de fecha a los 08-ocho días del mes de junio del año 2021-dos mil veinte uno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la aún Secretaría de Desarrollo Urbano Y Ecología, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **FACTIBLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta copia simple de Oficio Número 3165/IA/22 emitido por la Subsecretaría de Gestión del Agua, Residuos y Biodiversidad, de la Secretaría de Medio Ambiente de Estado de Nuevo León, de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, en el cual se resuelve que no será necesario a **EL PROYECTO** el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, para el predio ubicado en [REDACTED] sin embargo se emiten recomendaciones que deberá cumplir, mismas que más adelante se describen.
- Presenta copia simple de Oficio y planos (01 de 02 y 02 de 02) con **Folio IR22-360** de fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a

la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo Servicio (Almacén de Productos Inocuos), Licencia de Construcción (Obra Nueva), Licencia de Uso de Edificación, a desarrollarse en el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Presenta copia simple de Oficio No. SAY-PCM/D/3932/2020., bajo el expediente No. PC/880/19/21, Tarjeta Folio No. 962/20 de fecha 21-veintiún días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos, dando un total por construir de 161.68 metros cuadrados para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

DECIMO PRIMERO. OPINIÓN TÉCNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y su plano de Zonificación E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la [REDACTED] clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** en donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO** donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, 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 Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 05-cinco computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las



Expediente Administrativo: L-000085--21.

Número de Oficio: SDU/01241/2025

normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá 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.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Plano (1 de 2 Y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)** deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.

3. Los planos correspondientes firmados y sellados de la Licencia aprobada, 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. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
 5. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
 6. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente.
 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 respetar y mantener en funcionamiento los 02-dos cajones de estacionamiento aprobados y deberá tener habilitado el cajón para personas discapacitadas correspondientes en el edificio.**
 9. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 10. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
 11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al uso de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 12. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
 18. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.
- c) **En cuanto a Ecología, deberá respetar lo señalado en el oficio No. 1885/2021, dentro del dictamen LTA-000079/2021 de fecha 02-dos días del mes de julio del año 2021-dos mil veinte uno, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se refiere lo siguiente:**

Durante la etapa de construcción. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no



Expediente Administrativo: L-000085--21.

Número de Oficio: SDU/01241/2025

deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y de estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
12. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
13. 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.
14. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
17. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
19. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
21. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuada para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
22. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
23. 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.
24. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
25. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
26. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

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

Durante la etapa de operación. -

Generales

28. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
29. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
30. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
31. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales,
32. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
33. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.
34. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
35. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

36. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
37. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:30 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
38. Las 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.
39. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

40. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
41. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
42. 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.
43. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.



44. Deberá colocar trampas de aceites y grasas en los registros de drenaje sanitario.
45. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

46. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

47. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
48. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
49. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
50. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

51. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
52. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
53. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
54. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
55. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

56. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-309-21 el cual fue resuelto con la reposición de 2-dos encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
57. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 cm de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repuso el encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

58. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
59. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

d) En cuanto a Vialidad, deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/V/156/2021 de fecha 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2021-dos mil veinte uno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la [REDACTED] 1 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.

- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- 4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 5) Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 6) Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de carga y descarga deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 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) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.
- 9) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar a vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 10) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 11) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de 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.
- 12) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes y a la reparación de las banquetas colindantes en mal estado.



Expediente Administrativo: L-000085--21.

Número de Oficio: SDU/01241/2025

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

e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPTDU/E 055/2021, de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 221-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta, concluyendo que el proyecto es Factible, debiendo cumplir con lo siguiente:

CONCLUSIONES

1.-Geológico- Geotécnico:

Deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados, además de proveer adecuados procedimientos constructivos y adecuada supervisión de obra, con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de las obras y de su entorno urbano.

2.-Memoria de Cálculo:

De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico y memoria de cálculo, cumple con los requerimientos necesarios. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato.

Por lo anterior, con base a las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se emite una resolución **Factible** por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley estatal vigente.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
 - Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
 - Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
 - Controles de iluminación exterior (fotosensor)
 - Ocupación/movimiento
 - Dispositivos de control automático (temporizadores)
 - Sensores iluminación natural
 - Control de zona con luz diurna
 - Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
 - Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
 - Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- **Deberá respetar lo indicado en el oficio número 3165/IA/22**, de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, concluyendo que no será necesario sujetar a EL PROYECTO al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, sin embargo, durante la ejecución de las obras deberá cumplir con las siguientes recomendaciones:

1.- De acuerdo a la NAE-SDS-002-2009, Norma Ambiental Estatal, publicada en el periódico Oficial del Estado el 5 de junio de 2020; que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que llevan a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición por lo que el presente proyecto deberá acatar los siguientes lineamientos a la construcción a realizar de manera enunciativa más no limitativa:

- **Lineamiento 6** que corresponde al proceso de Obra de Construcción, Urbanización, y/o Demolición.
- **Lineamiento 8** que corresponde a la operación, limpieza y mantenimiento en la obra.



Expediente Administrativo: L-000085--21.

Número de Oficio: SDU/01241/2025

- **Líneamiento 9** que corresponde a gestión integral de los residuos, de la construcción, urbanización, demolición y/o pavimentación.
- **Líneamiento 10** correspondiente a límites máximos de emisión permisibles generales durante el proceso de Obras de Construcción, Urbanización y/o Demolición.

Durante la Etapa de Construcción:

- 2.- No deberán ejecutarse trabajos o actividades distintas a las que se refiere en la descripción de EL PROYECTO.
- 3.- Mantener en condiciones adecuadas la maquinaria y equipo a utilizar en EL PROYECTO, con la finalidad de minimizar la emisión de contaminantes.
- 4.- En caso de realizarse actividades de mantenimiento y reparación de la maquinaria empleada en EL PROYECTO, se deberá destinar un área específica para esta actividad, cuyo suelo deberá estar protegido con material impermeable, disponiendo además de la infraestructura necesaria para la recolección de grasas y lubricantes de desecho, mismos que deberán ser manejados conforme a la normativa vigente.
- 5.- Efectuar la disposición adecuada de los residuos generados durante las diversas etapas de EL PROYECTO, de acuerdo a lo establecido por las leyes y ordenamientos vigentes en la materia, atendiendo a las siguientes indicaciones:
 - a) Los residuos de manejo especial deberán de ser almacenados, de acuerdo a lo que establezcan las regulaciones ambientales en cuanto a su generación, tratamiento, reciclaje y/o disposición.
 - b) Los escombros generados y otros residuos que por sus características puedan desprender o emitir polvo o partículas, deberán disponerse adecuadamente en sitios y a través de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por esa Secretaría; siendo pertinente señalar que el listado de sitios destinados a la disposición de escombros puede ser consultado en las instalaciones de la Secretaría de Medio Ambiente.
 - c) El manejo de los residuos considerados como peligrosos, deberán realizarse cumpliendo con las disposiciones y la normatividad ambiental vigente.
- 6.- Toda vez que **EL PROMOVENTE** no prevé dentro del establecimiento el manejo de combustibles, sustancias químicas o peligrosas, me permito informarle que en caso de pretender realizar dicho manejo y/o alguna actividad industrial y previo a la ejecución de las mismas, deberá acudir con la autoridad competente a fin de que ésta le indique lo procedente.
- 7.- Deberá tramitar y registrar sus descargas de aguas residuales ante esta subsecretaría, para que le sean dictadas las Condiciones Particulares de Descargas. El inicio del trámite para el registro referencia deberá iniciar en un plano no mayor de 20-veinte días hábiles a partir del inicio de operaciones.
- 8.- Deberá tramitar su registro como generador de residuos de Manejo Especial, el inicio del trámite de referencia deberá iniciar en un plano no mayor de 20-veinte días hábiles a partir del inicio de operaciones.

La presente respuesta no prejuzga sobre derechos de propiedad, ni respecto de cualquier otro, que sea competencia de alguna autoridad diversa y se dictó con base a la documentación, datos e información proporcionada por **EL PROMOVENTE** bajo su estricta responsabilidad. Así mismo, no le exime de la obtención de otros permisos, autorizaciones o licencias u otras autoridades municipales, estatales o federales.

- **Presenta Dictamen y planos (01 de 02 y 02 de 02) en original emitido por Dirección de Ingeniería de Bomberos de Nuevo León A.B.P., Contra Incendios con Folio IR22-360**, de fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, mediante el cual se emiten lineamientos de medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, del proyecto factibilidad de uso de suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de Productos Inocuos), Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación, dando un total por construir de 161.68 metros cuadrados; ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Oficio No. **SAY-PCM/D/3932/2020.**, bajo el expediente No. **PC/880/19/21**, Tarjeta Folio No. **962/20** de fecha 21-veintiún días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey

emite lineamientos de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos, dando un total por construir de 161.68 metros cuadrados para el predio ubicado en **1** identificado con el expediente catastral **2**

Por lo que una vez analizado lo *solicitado* y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 respecto a los artículos 308 fracciones I, II, 311 fracciones I, II, III, 314, 316, 323 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** respecto del inmueble ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie total de 148.37m² y una construcción total de 162.31 m². por construir,

SEGUNDO. 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.

TERCERO. 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.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

SEXTO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

SEPTIMO. 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-000085--21.

Número de Oficio: SDU/01241/2025

OCTAVO. Expídase LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) solicitada, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE**

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

SCS/OCRA/MLRC/ALGL/JXCC

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Brian Alberto Zavala en su carácter de apoderado siendo las 10:05 horas del día 28 del mes de Noviembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Rbi Per Degado

FIRMA

NO. DE GAFFETE

242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

BRIAN ALBERTO ZAVALA PÉREZ

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000085-21
	Fecha de Clasificación	08 de enero de 2026
	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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	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, 6. Número de Póliza.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.