



INSTRUCTIVO

AL C. SERGIO NICODEMO BENÍTEZ HINOJOSA

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 28-veintiocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, por el C. SERGIO NICODEMO BENÍTEZ HINOJOSA, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 19,201.68 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-000191-21, y

RESULTANDO

I. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracción I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I, II y III Incisos a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Sergio Nicodemo Benítez Hinojosa, en su carácter propietario y Titular del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicitan la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra la Arq [REDACTED] con cedula profesional 5040110, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II, inciso a) 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 de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Incisos 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 5,252-cinco mil doscientos cincuenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, a los 20-veinte días del mes de agosto del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en donde celebran un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE en la cual el C. Sergio Nicodemo Benítez Hinojosa figura como propietario de un predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 [redacted] la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] 4 [redacted]

• Presenta copia simple de acta fuera de Protocolo número 096/100,614/18, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, a los 27-vientisiete días del mes de junio de 2018- dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, en donde manifiestan que ratifican que la Secretaría de Desarrollo Urbano y ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante resolución de fecha 9-nueve días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho, relativa al expediente número S-005/2018, autorizó el plano de **Subdivisión** sobre el inmueble del cual resulta el predio con número de expediente catastral [redacted] 2 [redacted] el cual cuenta con una superficie de 19,201.68 metros cuadrados, ubicado en la [redacted] 1 [redacted] inscrita en Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] 4 [redacted]

• 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 \$6,022.46 (seis mil veintidós pesos 46/100 M.N.), con número de recibo folio 3440000062047 de fecha 30-treinta días del mes de junio del año 2021- dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente administrativo L-000191-21 al expediente catastral [redacted] 2 [redacted]

• Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de **Pago de áreas Municipales 7% y 17%**, por la cantidad de \$289,581.34 (doscientos ochenta y nueve mil quinientos ochenta y un pesos 34/100 M.N.), con número de recibo folio 3450000055915 de fecha 23-veintitrés días del mes de agosto del año 2023- dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; referente al expediente catastral [redacted] 2 [redacted]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y 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 de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

• Presenta Carta Poder Simple de fecha 16-deieciseis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, mediante la cual el C. Sergio Nicodemo Benítez Hinojosa como propietario, otorga a favor de la [redacted] 3 [redacted] un poder amplio, cumplido y bastante para que a su nombre y representación, acuda a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, a realizar los trámites de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas), solicitado en el inmueble ubicado en la [redacted] 1 [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 [redacted] en la cual tiene como testigos a los [redacted] 3 [redacted]

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Sergio Nicodemo Benítez Hinojosa, referida con el número [redacted] 5 [redacted] (Propietario).

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] 3 [redacted] referida con el número [redacted] 5 [redacted] (Gestor).



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

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

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

I, II y 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 el plano arquitectónico, de los ubicado en la [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• 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.

• 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.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción 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, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I, II y 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 los predios ubicado en la [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• Presenta plano oficial (1 de 5 al 5 de 5) del proyecto correspondientes al 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 Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas)**, para los predios ubicado en la [redacted] los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general.

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 del Suelo 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 el 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.

• Presenta **Estudio de Movilidad de Impacto Vial** de fecha del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, elaborado por la Ingeniera Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 5880505, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas), ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso f) y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis Fracción IX y Artículo 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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 impresión de estado de cuenta en fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, con recibo con folio de pago LINEA-303833 pagado en fecha 08-ocho 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 del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

• En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante el dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, presenta ficha ambiental con la que se emiten los lineamientos con número de oficio DGDV-0404/2022, LTA-000181-21, de fecha a los 21-veintiun días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, y la fecha de ficha ambiental debidamente sellada por la entonces coordinación Monterrey Sustentable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha de 27-veintisiete días del mes de enero del año 2021- dos mil veintiuno, en donde manifiesta que cuenta con la autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental (M.I.A.) Mediante N. A. IIAF0437112002, con oficio número 976/SPMARN-IA/20 de fecha 20-veinte días del mes de abril del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, en relación al proyecto denominado "Global Supply", en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

• Presenta con copia simple de oficio emitido por el SEMARNAT con número de oficio 139.003.03.695/19, expediente número 16.139.24S.711.5296/2019, de fecha 10-diez días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, donde comunica cambio de uso de suelo para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

• La zona donde se ubica el predio no es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico según el visor del mapa Altas de Riesgos de Nuevo León, (se anexa hoja del atlas), por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y en, debido a las características del giro tamaño y que no está en zona de riesgo, sin embargo allega los Estudios Hidrológico y Geológico.

• Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 19-deiciennueve días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 7073560, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas), ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]



- Presenta **Estudio Geológico** de fecha 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 6675313, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas), ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto 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. Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de convenio número SADM-COM-CC-0291 de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, para la contratación de los servicios de Agua y Drenaje para el uso comercial, ubicado en la [REDACTED] Con lo anterior se da cumplimiento lo señalado en el Artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de oficio DIE-F-439/2024 de Factibilidad de Energía Eléctrica, con fecha de 13-trece días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en la [REDACTED] con lo anterior se da cumplimiento lo señalado en el Artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

- I. Solicitud Oficial, 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) fracciones I, II y III incisos a), b), c); Fracción I, inciso g), 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 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VII). - En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, y 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 no aplica con lo señalado en el Artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

- Los giros solicitados de 3.9.4 Oficinas Administrativas y 3.20.5 Almacén de Productos Inocuos son considerados como Permitidos por ubicarse en una zona clasificada como HMM-Habitacional Mixto Medio por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que no Aplica, toda vez que no se encuentra en lo supuesto de éste requisito.

C) Para el trámite de licencia de construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva** de construcción de **6,802.13** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**, por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de **Obra Nueva** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: "...**Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:**"

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de **6,802.13** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, (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, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**
- 3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.**
- 4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.**
- 5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.**

- Éstos requisitos se cumplen en la documentación descrita en el apartado II cumplimiento de requisitos inciso A) fracciones I, II y III incisos a); fracción III inciso e); fracciones I, II y III incisos b) y c); fracción I inciso g); respectivamente del presenta resolutivo.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.



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

• Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del mes de abril del año 2019- dos mil diecinueve, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] ³ con número de cédula Profesional 1802531, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2022- dos mil veintidós, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ²

7. Alineamiento Vial.

• Presenta original del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000456/19 de fecha a los 06-seis días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Calle Del Palmar deberá respetar un ancho total de 18.00 metros medidos del linde de propiedad hacia el interior del predio y para la calle Soldadores deberá respetar un ancho total de 12.00 metros, 6.00 metros medidos del límite de propiedad hacia el interior del predio.

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

• Presenta **Planos Estructurales** de fecha 20-veinte días del mes de abril del año 2021- dos mil veintiuno, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] ³ con número de cédula Profesional 1802531, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2022- dos mil veintidós, para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ²

9. Estudio de mecánica de suelos.

• Presenta **estudio de Mecánica de Suelos** de fecha a del mes de noviembre del año 2019- dos mil diecinueve, realizada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con número de cédula Profesional 1825655, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2022- dos mil veintidós, en relación al proyecto solicitado, para el predio predios ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el número de 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 copia simple de oficio No. DPCE-SAP-AR-180-2024, de fecha 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas)**, para los predios ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

12. Estudio de impacto ambiental.

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** fracción III inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

13. Estudio de impacto vial.

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

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** fracción III inciso h) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia simple de Póliza [REDACTED] 7 de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro expedida HDI Seguros S.A. de C.V. con una vigencia del 18-dieciocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro al 18-dieciocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco. con cobertura con Daños a terceros, como Asegurado Global Supply S.A. de C.V. propietario del predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** fracciones I, II y III inciso 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) de los numerales (3, 6, 8, 9, 13 y 14), respectivamente, del presente resolutivo.

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.

VI. Pago de derechos correspondientes;

- 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.

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;**
- 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) fracciones I, II y III inciso a); fracción I, inciso b); fracciones I, II y III inciso c); fracción I, inciso g) y fracción III, inciso e), respectivamente del presente resolutivo del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 III inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

• No aplica, toda vez que el predio se encuentra baldío y en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva).

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

• Presenta copia simple de acta fuera de Protocolo número **096/100,615/18**, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, a los 27-vientisiete días del mes de junio de 2018- dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, en donde manifiestan que ratifican que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante resolución de fecha 9-nueve días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho, relativa al expediente número **S-005/2018**, autorizó el plano de **Subdivisión** sobre el inmueble del cual resulta el predio con número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de 19,201.68 metros cuadrados, ubicado en la **1**
Inscrita en Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **4**

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

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B), fracción VI, del presente resolutivo.

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 resolutivo.

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

• No aplica toda vez que los giros solicitados no se encuentran funcionando.

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) numeral 10, del presente resolutivo.

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 predio no se encuentra en el supuesto de éste requisito (predio Baldío).

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 resolutivo.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia simple de ficha ambiental recibida en fecha 27-veintisiete días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno, ante la entonces Coordinación Monterrey Sustentable adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para el uso de Almacén de Productos Inocuos y Oficinas, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1
identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- 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.

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

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

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** fracciones I, II y III incisos; b) y c); a) y e); a) y e), fracción III inciso f); y fracción II, inciso d), respectivamente del presente resolutivo del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** y a su vez es requerida en la fracción I inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.
- En cuanto al plano de la construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **E)** fracción V segundo párrafo, del presente resolutivo.

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

- Presenta **Estudio de Movilidad de Impacto Vial** de fecha del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, elaborado por la Ingeniera Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 5880505, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de



Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas), ubicado en la [REDACTED] 1
[REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

G) Otros Documentos

- Presenta escrito y croquis de levantamiento de números oficiales de fecha de 05-cinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, donde solicita la **asignación del número oficial 1720-mil setecientos veinte**, de la [REDACTED] 1
- Acompaña copia simple de recibo de pago expedido por la CFE-Comisión Federal de Electricidad, como **comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones**, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1 correspondiente al período facturado del 13-trece días del mes de agosto a los 14-catorce días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.
- Presenta carta de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro en donde el Arquitecto Rubén García Ortega con número de cédula profesional **se deslinda del cargo de Director Responsable de Obra** para la solicitud de 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 Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas), para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Acompaña **Plano Topográfico y carta Responsiva** de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 4956305, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Acompaña copia simple de permiso de desmonte número **PDE-000528-21**, oficio número 2399/21-DIEC-SEDUE, de fecha 10-diez días el mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, donde se repusieron 310-trecientos diez árboles encino de 02-dos pulgadas de diámetro en su tallo a vivero municipal.

H) DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio número **DGDV-0404/2022 LTA-000184-21**, de fecha a 21-veintiun días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, la entonces Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-000191-21**, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, mismos que más adelante se trascriben.
- Mediante oficio número oficio **DPTDU/V/287/2021-** de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2021- dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

- Mediante oficio número **DPT/E/120/JUNIO/2021** de fecha a los 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente resolutivo, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la

responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante Oficio número **DPTDU/G176/2021** de fecha 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 2021- dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión técnica Geológica-Geotécnica** 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/H197/2021** de fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2021- dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión técnica Hidrológica- Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

I) DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-180-2024**, de fecha 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos v Oficinas Administrativas)**, para los predios ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 316, 325, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.



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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 A 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 NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD en donde da frente a la Avenida el Palmar en una zona clasificada como HMM- HABITACIONAL MIXTO MEDIO, en el cual los usos solicitado para 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS y 3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS los cuales se encuentran considerados como PERMITIDOS.

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo a inspección ocular en fecha 02-dos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada por personal adscrito a esta secretaría, se observa lo siguiente:

- 1. "Al momento de la visita se observó el lote baldío, no existe alguna construcción referente a los planos arquitectónicos presentados.
2. Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.
3. Todavía no existe alguna construcción, está el terreno baldío".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción:
Área por Construir:
Barda por Construir:
Construcción Total:

6,802.13 m2
386.77 ml
6,802.13 m2

Datos del Uso de Edificación:

M2 de Edificación por autorizar: 6,802.13 m2
Edificación Total: 6,802.13 m2
Estacionamiento Techado 328.75 m2 (48 cajones de estacionamiento)
Desglose de Áreas

DESGLOSE DE ÁREAS

Table with 4 columns: Nivel, M2 Por Construir, M2 Totales, and Desglose De Áreas. Rows include Planta Baja, Nivel 1, and Total, with detailed area breakdowns for each level.

QUINTO. 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 el expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar :	19,201.68 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	14,401.26	0.31	5,953.36	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5 v	48,004.20	0.35	6,802.13	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	4800.42	0.69	13,248.32	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	2,304.20	0.14	2,626.41	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 5 NIVELES		02- NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	HASTA 4.00 METROS		9.10 metros*		SI cumple

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

* Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1601/2024, de fecha 13-trece días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: por motivos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel del área de bodega con una variación de 4.00 cuatro metros a 6.00 seis metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos v Oficinas Administrativas), en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] dentro del expediente administrativo L-000191-21.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley",

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.

SEXTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO (GIRO ESPECIFICO)	01-UN CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN:
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		



3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS	45.00	M ²	681.79	15 CAJONES	48-Cuarenta y ocho cajones (45-cuarenta y cinco estándar y 03-tres para personas con discapacidad)	**SI CUMPLE
3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS	285.00	M ²	5,582.14	20 CAJONES		
REQUIERE UN TOTAL	35-treinta y cinco cajones de estacionamiento					

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

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

• La Dirección de Proyectos Técnicos/ de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial TV-000456/19 de fecha a los 06-seis días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la [redacted] 1 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que Para la [redacted] 1 deberá respetar un ancho total de 18.00 metros medidos del límite de propiedad hacia el interior del predio y para la [redacted] 1 deberá respetar un ancho total de 12.00 metros, 6.00 metros medidos del límite de propiedad hacia el interior del predio.

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, 311, 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, 19, 160, 160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 1, 4, 5 y 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; se

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, en el inmueble ubicado en la [redacted] 1 e identificado con el expediente catastral número [redacted] 2 el cual tiene una superficie total de 19,201.68 metros cuadrados, con un área de construcción de barda de 386.77 metros lineales y con un área de construcción total de 6.802.13 metros cuadrados.

SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

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



1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5)**, 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, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas)**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previa a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.



18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

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

21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número DGDV-0404/2022 y dictamen LTA-000184-21 de fecha 21-veintiun días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a 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-EM-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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de
7. Los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. 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.
9. 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.
10. El almacenamiento de material a granel en la obra de construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien, tratar con suspensor de polvos.
11. En las estructuras mayores 2 pisos (0 4.5 m de altura) se deberá colocar un sistema cerrado y controlado de desalojo de escombros que evite la dispersión de polvos y partícula, así como la caída de materiales o residuos.
12. 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.
13. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o una preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien, tratar con supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
15. 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.
16. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.



17. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, 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.
22. 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**

23. 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 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).
24. El material a almacenar deberá tener 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 8pinol. Cloralex, productos percederos, pinturas como plomo o solventes, aceites etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
25. Cuenta con resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del estado, ahora secretaría de Medio ambiente (Oficio No. 976/SPMARN-IA/20).
26. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
27. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
28. 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 metro y medio.
29. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en un lugar cerrado.
30. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
31. 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**

32. 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.
33. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB (A) de las 06:00 a 20:00 horas (horario puesto en la ficha ambiental).
34. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
35. 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

36. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
37. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
38. 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.
39. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
40. 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 de Aire

41. No se deberán percibir olores a predios colindantes

Contaminación del Agua

42. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
43. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
44. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
45. 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

46. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
47. 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.
48. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
49. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
50. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

51. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-528-21 el cual fue resuelto con la reposición de 310-trecinetos diez encinos de 5.0 de diámetro de tronco al vivero municipal (la reposición se realizó dentro del PDE-690-19).
52. El espacio destinado a área verde, deberá ser autorizado con 98-noventa y ocho árboles de la especie nativo con dimensiones de 7.5 centímetros 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 24-veinticuatro árboles), y debido a que 10 cajones están cubiertos, se repusieron 5 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey Art. 92) en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

53. 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.
54. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/287/2021 de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2021- dos mil veintiuno, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:



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

a) Para la Avenida del Palmar deberá respetar un ancho total de 18.00 metros medidos del límite de propiedad hacia el interior del predio.

b) Para la calle Soldadores deberá respetar un ancho total de 12.00 metros, 6.00 metros medidos del límite de propiedad hacia el interior del predio.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El Predio cuenta con una afectación vial por las dos vialidades colindantes, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de cualquiera de estas dos vialidades, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quedé dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

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

4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.5 x 4.50 metros.

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

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

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

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

6) 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.

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

8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

9) Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros y debido a proponer cajones de estacionamiento a 90° con respecto al mismo pasillo y funcionar con doble circulación. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

No se deberán utilizar pasillos de circulación como estacionamiento.

10) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

11) Con respecto al vehículos de carga el desarrollador queda obligado a mantener libre un patio de maniobras para Vehículos de Transporte de Carga Pesada, es decir, vehículos mayores de 6.50 metros de longitud o 5 Toneladas de capacidad (de acuerdo a la clasificación descrita en el Artículo 4 fracción LXXI del Reglamento de Tránsito y Vialidad), la cual será utilizada para las maniobras necesarias de los vehículos de carga, no se deberán realizar maniobras de reversa sobre la vía pública.

El artículo 54 del Reglamento de Construcción y Uso de Suelo señala esta restricción.

Artículo 54. Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. **Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.**

12) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la autoridad correspondiente.

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

14) El desarrollador queda obligado a la habilitación de banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

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 No. DPT/E/120/JUNIO/2021 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2021- dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley Estatal Vigente.



f) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Geológica – Geotécnica con oficio No. DPTDU/G176/2021 de fecha a los 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 2021- dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

1. Se lleva a cabo la revisión del Estudio de mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 9 sondeos de exploración hasta una profundidad de 8.00 m; se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas continuas o Zapatas Aisladas, desplantadas a una profundidad mínima de 1.80 m. se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 2.00 hasta 3.45 Kg/cm².

Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad mínima de 3.00m con una capacidad de carga admisible de 8.00 hasta 262 ton/pila.

2. La estructura de pavimento está compuesta por las siguientes alternativas: carpeta asfáltica: 5cm., losa de Concreto Hidráulico: 20cm, base Hidráulica establecida con cemento: 15 cm, Sub-base Hidráulica estabilizada con cemento: 20 cm, Subrasante: 30 cm y Terreno Natural p terraplén: 20 cm.

3. De acuerdo al Estudio Geográfico, se determinó que a litología en este predio está compuesta por arcillas, limos con gravas de caliza y CaCo₃ y por último la roca sedimentaria clasificada como lutita. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de bajo grado, por lo que no se supone condición de riesgos por deslizamientos.

4. Se deberán seguir las recomendaciones mencionadas en los Estudios de Mecánica de Suelos, Geológico y Diseño de estructura de Pavimento.

Dado lo anterior, se otorga la presente opinión técnica como Factible por parte de ésta área. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley Estatal Vigente.

g) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica con oficio No. DPTDU/H197/2021 de fecha a los 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2021- dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

1. De acuerdo a las plantas de conjunto contenidas en el proyecto presentado, se observa que contempla azoteas planas.

2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades. Además, que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños el entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en los usos que requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc. esto a fin de mitigar los riesgos de inundación de los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y prejuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por las alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a los estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y de su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con la supervisión de obra adecuada.

Por lo anterior es responsabilidad del director Responsable de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en éste proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Por lo anterior, me permito emitir el dictamen hidrológico correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución Factible por parte de ésta área. Será muy importante el abatimiento previo del nivel freático, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la cantidad de bombas necesarias para abatirlo.

Dada por terminada la revisión, 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 Estatal Vigente.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- 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

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

• En oficio No. DPCE-SAP-AR-180-2024, de fecha 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas)**, para los predios ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

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

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se

dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

QUINTO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

SEXTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

SEPTIMO. Expídase la autorización 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 de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

Fu

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Carlos
LIC. CARLOS DARIÓ VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCION GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON

SCS/ OCRA/ MACS/ NEGOC/ AGR/ Desarrollo Urbano Sostenible

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de *apoderado* siendo las *9:25* horas del día *09* del mes de *09* del año *2025*.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE *Alejandra Paz Delgado*

FIRMA *[Signature]*

No. DE GAFETE *242614*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted] *3*

FIRMA [redacted] *7*

IDENTIFICACIÓN [redacted] *5*

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000191-21
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza, 7. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Rames 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.	