



INSTRUCTIVO

AL C. JAIME ARTURO GARCIA MARTINEZ

DOMICILIO: [REDACTED] 1

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 18-dieciocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, -----
----VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 06-seis de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por el C. JAIME ARTURO GARCIA MARTINEZ, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 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 (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (4 DEPARTAMENTOS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 450.00 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-000320-21, 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, 91 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 allegó 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:

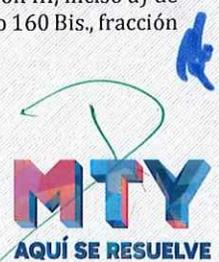
I, II y III Incisos a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el Propietario el C. Jaime Arturo García Martínez en la cual solicita para el predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (4 departamentos)**; así mismo contiene la firma del **Director Responsable de Obra**, el Arquitecto [REDACTED] 3 con cédula profesional 4161032, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 17-dieciste días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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.

Handwritten initials: Sg., 11/4

10325



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 la Escritura Pública Número **36,910** treinta y seis mil novecientos diez, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León de fecha 26-veintiséis días del mes de noviembre de 2009-dos mil nueve, pasada 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 Registral del Estado de Nuevo León, referente al **Contrato de Donación Pura y Simple**, donde se menciona como la parte donatario por parte al señor **Jaime Arturo García Martínez**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** el cual quedo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. bajo en **4**

• Presenta copia simple de la Escritura Pública Número **715**- setecientos quince, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León de fecha 7-siete días del mes de junio de 2011-dos mil once, pasada ante la Fe de la Licenciada Olivia A. Sánchez Hernández, Notaría Pública titular de la Notaría Pública Número 73-setenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, referente al **Contrato de Donación de Bien Inmueble**, donde se menciona como la parte donatario por parte al señor **Jaime Arturo García Martínez**, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** el cual quedo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. bajo en **4**

• 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 \$ 4,215.72 (cuatro mil doscientos quince pesos 72/100 M.N.), con número de recibo Folio 3010000067048 de fecha 06-seis días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiún, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000320-21 al expediente catastral **2**

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 formato de SEDUSO de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el C. Jaime Arturo García Martínez como propietario del predio ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2** mediante el cual otorga poder a favor de C. Magaly Anahí Dávila García, y como testigos a **3**

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Jaime Arturo García Martínez con código de identificación **5** (Propietario).

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de C. Magaly Anahí Dávila García con código de identificación **5** (Gestor).

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **3** con código de identificación **5** (Testigo).

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **3** con código de identificación **5** (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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21

OFICIO No. SDU/00908/2025

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 los planos arquitectónicos (01 de 04 al 04 de 04), del inmueble ubicado la ¹ [REDACTED] identificado con expediente catastra ² [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 el predio Ubicación ¹ [REDACTED] identificado con expediente catastra ² [REDACTED]

• Presenta juego de planos (1 de 4 al 4 de 4) 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 (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (4 DEPARTAMENTOS), 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.

• En cuanto al estudio de movilidad cabe señalar que no aplica, toda vez que el proyecto arquitectónico presentado genera un requerimiento no mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento (**requiere 09-nueve cajones de estacionamiento**).

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 recibo de pago de Impuesto predial con Folio 387J-23, de fecha 23-veintitres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de pago del Impuesto Predial del primer al segundo bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro,

10326



respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1
[REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

• En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-57/24 mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-0836/24 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de abril de año 2024-dos mil veinticuatro, y la ficha ambiental presentada ante ésta misma dirección No señala que se requiera presentar dicho estudio, señalando los Lineamientos en materia ambiental para el uso de Habitacional Multifamiliar (4 Departamentos), respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1
[REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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.

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

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

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

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

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

B) 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), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III en sus respectivos incisos a), b), c), d), f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

• Presenta 10-diez fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio, dando cumplimiento al artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21
OFICIO No. SDU/00908/2025**

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

• Presenta copia simple del oficio No. **401.2C.2.212/2022** de fecha a los 15-quince días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Secretaría de Cultura** a través de **Centro INAH Nuevo León**, para el predio ubicado en [redacted] **1** [redacted] identificado con expediente catastral **2** [redacted] donde manifiesta que "después de realizar la visita de inspección al predio por parte del área de Monumentos históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado los catálogos del instituto (**No forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE**), me permito informarle que el inmueble en mención **no se encuentra declarado como Monumento Histórico**".

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.

• No aplica, por ser un giro (Multifamiliar 4 departamentos) Permitido en la zona (HM-Habitacional Multifamiliar) que se encuentra, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

C) Para el trámite de Demolición Total de Construcción, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 91 para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos según su tipo:

- I. Demolición Parcial (hasta 200 M2 de construcción)
- II. Demolición Parcial (mayores a 200 M2 de construcción)
- III. Demolición Total (hasta 200 M2 de construcción)
- IV. Demolición Total (mayores a 200 M2 de construcción)

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Demolición Total** de construcción de **336.00** metros cuadrados, se considera como **Demolición Total (mayores a 200.00m2 de construcción)**.

Considerando que, se clasifica como construcción **Demolición Total (mayores a 200.00m2 de construcción)**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), requisitos número 4, 5, 6 (no aplican), (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los párrafos del artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** del artículo 311 fracción I, II y III inicio a), del presente Resolutivo.

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

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** del artículo 311 fracción I, II y III inicio b y c), del presente Resolutivo.

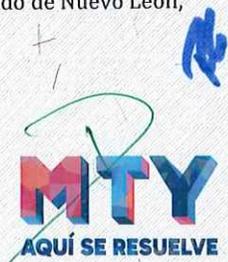
3. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** del artículo 311 fracción III inicio g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Resolutivo.

4. Plano de Antecedente de Construcción Autorizada;

Handwritten notes and signatures in blue ink.

10327



Captulinas de Permiso de Demolicion

• Presenta copia simple de Instructivo, con número de oficio 3316-2021 del expediente administrativo TM-000060-21, de fecha 15-quinque días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, en donde se Autorizó la Demolición Total de 174.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 del predio ubicado en la [redacted] 1

• Presenta copia simple de Instructivo, con número de oficio 3317-2021 del expediente administrativo TM-000061-21, de fecha 15-quinque días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, en donde se Autorizó la Demolición Total de 171.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 del predio ubicado en la [redacted] 1

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

• No aplica este requisito.

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

• No aplica este requisito.

7. Programa de demolición;

• Presenta Carta con la Secuencia de Demolición, de fecha 17-diecisiete días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Arq. Pedro Garza Leija, con número de cédula profesional 4161032, en relación a la demolición total de construcción de 336.00 metros cuadrados, a realizar en el predio ubicado en la Calle Washington, Numero 2545, Colonia Deportivo Obispado (Lomas) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)11-139-001.

8. Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;

• Presenta Carta responsiva en formato SEDUE de fecha 7-siete días del mes de octubre de 2023-dos mil veintitrés, signado por el Arquitecto [redacted] 3 con número de cedula profesional 4161032, mediante el cual se manifiesta como Director Responsable de Obra para la Licencia.

9. Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;

• Presenta copia simple de oficio No. SSPCDPC/D/4173/23, Tarjeta Folio No. 1220/23, Expediente No. PC/649/21/24 de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Demolición Total (336.00 metros cuadrados), respecto del inmueble Ubicado en la [redacted] 1 [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.

10. Póliza de seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros

Presenta Póliza Número [redacted] 6 con fecha 05-cinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por Primero Seguros S.A. de C.V. con una vigencia del día 05-cinco días del mes de junio del año 2024 al 05-cinco días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, tipo póliza de responsabilidad civil contratista, para el giro de Construcción, para una Demolición Total y Obra Nueva para el predio ubicado en la [redacted] 1

OW
N
S. J. M.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21

OFICIO No. SDU/00908/2025

D) 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 **883.09** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b**.

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

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** del artículo 311 fracción I, II y III inciso a), del presente Resolutivo.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

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

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

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

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

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

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 03-tres días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, realizada por la empresa Ingeniería Construcciones Omega y signada por el **Ing. Civil** [redacted] con número de cédula Profesional 6153128, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha a los 06-seis del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio de Ubicación [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

7. Alineamiento Vial.

• Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo No. TV-000800/19 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio Ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que si se preve la modificacion del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para las [redacted] deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y en la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

• Presenta Plano estructurales impresos y en formato digital de fecha de fecha 03-tres días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, realizada y signada por el **Ing. Civil** [redacted] con número de cédula Profesional 6153128, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha a los 06-seis del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio de Ubicación [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

9. Estudio de mecánica de suelos.

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2020-dos mil veinte, realizado por la empresa Ingeniería Construcciones Omega y signado por **Ingeniero Civil** [redacted] con número de cédula Profesional 6153128, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 06-seis del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

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

• Presenta copia simple de oficio No. SSPCDPC/D/4174/23, Tarjeta Folio No. 1221/23, Expediente No. PC/649/21/24 de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **Multifamiliar 4 departamentos**, respecto del inmueble Ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [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.

12. Estudio de impacto ambiental.

Handwritten initials and marks in purple ink, including a large '8' and some illegible scribbles.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21

OFICIO No. SDU/00908/2025

• Este requisito se subsana ya que es de acuerdo a cada proyecto en específico y según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-57/24 mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-0836/24 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de abril de año 2024, dos mil veinticuatro, y la ficha ambiental presentada ante esta misma dirección No señala que se requiera presentar dicho estudio, señalando los Lineamientos en materia ambiental para el uso de Habitacional Multifamiliar (4 Departamentos), respecto al predio ubicado en la **1** catastral **2** identificado con expediente

13. Estudio de impacto vial.

• Este requisito se subsana ya que es de acuerdo a cada proyecto en específico y no se encuentra en los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, ya que no excede el requerimiento de multifamiliar de 25 cajones de estacionamiento.

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 Dictamen.

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.

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) número 10, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, del presente Resolutivo.

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

• No aplica este requisito para este proyecto.

E) 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) y a su vez es requerida en la fracción II inciso b), III inciso g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado D) de los numerales 4, (3, 6, 8, 9, 13 y 14), 5 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.

V. Pago de derechos correspondientes;

Handwritten marks and initials: "S. M"

Handwritten mark: "R"

- 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) 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)** y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); III inciso 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)** numeral 3, del presente Resolutivo.

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 II inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva).

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **C)** número 4, del presente Resolutivo.

• Presenta copia simple de Instructivo y plano, con número de oficio 13586/SEDUE/2020 del expediente administrativo **S-023/2020**, de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, en donde se Autorizó la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] **2** con superficie de 232.50 metros cuadrados y [redacted] **2** con superficie de 217.50 metros cuadrados para quedar con una superficie total de 450.00 metros cuadrados. colindantes a las [redacted] **1**

Inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro [redacted] **4** asignándole el número de expediente catastral [redacted] **2**

• Presenta copia simple de acta fuera de protocolo número **064/5171/21** de fecha 07-siete días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Rogelio Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Nuevo León en donde se inscribe la Fusión de 2-dos lotes ubicados en la [redacted] **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León bajo el [redacted] **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, **D)** numeral 7, del presente Resolutivo.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21
OFICIO No. SDU/00908/2025**

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso C) numeral 9 y D) 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;

- Este requisito se subsana con los documentos descritos en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VII del presente Resolutivo.

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 ficha ambiental recibida en fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, recibida por la Coordinación Monterrey Sustentable de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Para el uso Habitacional multifamiliar del predio ubicado en la [REDACTED]

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.

G) 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) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); I inciso e); III inciso e); II inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

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.

Handwritten initials and signature



- 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, F) 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.

- Este requisito se subsana ya que el proyecto corresponde a Multifamiliar para 4-cuatro departamentos (siendo menor al requerimiento de 10 departamentos) por lo que no aplica lo indicado en éste requisito.

H) Otros documentos:

- Presenta copia simple del comprobante de domicilio recibo de facturación del servicio de agua y drenaje del periodo 12-doce días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por los Servicios de Agua y drenaje de Monterrey, I.P.D, con dirección [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
- Presenta copia simple de permiso de desmonte número PDE-000613-22, con oficio número 3234/22-DGDV-SEDUSO, de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del 2022-dos mil veintidós, en donde se repusieron a vivero municipal 52-cincuenta y dos árboles de especie nativo de 3-tres pulgadas de diámetro medidos a 1.20 metros de altura. Presenta copia de pago en vivero, carta de vivero y pago de cuotas correspondientes en municipio.
- Presenta copia simple de carta de vivero de fecha 9-nueve días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente a los cajones de estacionamiento cubiertos para el expediente L-000320-21, en donde pago 03-tres árboles tipo Encino de 2-dos pulgadas de diámetro medidos a 1.20 metros de altura. Anexa pago en vivero, carta del vivero y pago de cuotas correspondientes a municipio.
- Allega cd con el proyecto en digital.

I) DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. DGDV-0836/24, LTA-57/24, de fecha a 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la entonces Dirección de Ecología emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo L-000320-21 ubicado en la en la [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED]; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio DPTDU/V/432/2021- de fecha 12-doce 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 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/200/SEPTIEMBRE/2021 y plano de fecha a los 12-doce días del mes de enero del año 2022- dos mil veintidós, 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 dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21
OFICIO No. SDU/00908/2025**

J) DICTÁMENES EXTERNOS

• Presenta copia simple de oficio No. **SSPCDPC/D/4173/23, Tarjeta Folio No. 1220/23, Expediente No. PC/649/21/24 de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey**, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **Demolición Total (336.00 metros cuadrados)**, respecto del inmueble Ubicado en la [redacted] 1

[redacted] identificado con 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.

• Presenta copia simple de oficio No. **SSPCDPC/D/4174/23, Tarjeta Folio No. 1221/23, Expediente No. PC/649/21/24 de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey**, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **Multifamiliar 4 departamentos**, respecto del inmueble Ubicado en la [redacted] 1

León, identificado con 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.

• Presenta copia simple del oficio No. **401.2C.2.212/2022** de fecha a los 15-quince días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Secretaría de Cultura** a través de **Monumentos Históricos Centro INAH Nuevo León**, para predio ubicado en [redacted] 1

identificado con expediente catastral [redacted] 2 donde manifiesta que "después de realizar la visita de inspección al predio por parte del área de Monumentos históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado los catálogos del instituto (**No forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE**), me permito informarle que el inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico".

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II, III, IV y IX, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 164, 160, 160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 20, 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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

4 K
S. N40

10331

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY



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.

Por lo anterior y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de agosto 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaría E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado.

El predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO DISTRITO URBANO OBISPADO en donde da frente a las calles Washington y Patricio Milmo en una zona clasificada como HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR en el cual el uso solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), se considera como PERMITIDO.

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo a verificación ocular realizada en fecha 21-veintiun días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, realizada por personal adscrito a esta secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se observa lo siguiente:

1. "Sin uso al momento de la visita.
2. Aún no comienza la demolición anterior (existe una construcción antigua).
3. No se puede constatar aún los cajones de estacionamiento.
4. Se anexa microzonificación.
5. Se anexa reporte fotográfico".

De acuerdo a verificación ocular realizada en fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada por personal adscrito a esta secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se observa lo siguiente:

1. "Que el inmueble antes mencionado corresponde a casa habitación unifamiliar de un nivel, la cual se encuentra deshabitada al momento de la visita. Logrando observar fractura en los muros perimetrales al exterior del todo el inmueble. Mediante imagen satelital se logra corroborar que la edificación corresponde a plano de demolición presentado.
2. Desde el exterior del inmueble no se observan adecuaciones de acuerdo al proyecto nuevo; por lo que dicho inmueble no corresponde a proyecto anexado.
3. Debido al estado en el que se encuentra el inmueble no se observan cajones de estacionamiento.
4. Se anexa reporte fotográfico del inmueble y de su entorno.
5. No se observa área jardinada de acuerdo a proyecto anexado".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción:	
Área de Demolición Total:	336.00 m2
Área por Construir:	883.09 m2
Barda por Construir:	64.95 ml
Construcción Total:	883.09 m2

Datos de la Edificación:	
M2 de Edificación por autorizar:	883.09 m2
Área de Estacionamiento Techado:	113.58 m2



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21
OFICIO No. SDU/00908/2025**

Edificación Total: 883.09 m2
Número de cajones de estacionamiento 10 cajones

Desglose de Áreas

	M2 Por Construir	M2 por Demoler	M2 Totales	Desglose De Áreas
Planta Baja	176.09	336.00	176.09	Recepción, 3 medio baño, Elevador, Cubo de Instalaciones, Escaleras, Cuarto de Triques, estacionamiento para 9 cajones estándar y 1 cajón para discapacitados, área de jardín.
1 Nivel	171.55		171.55	Departamento 1: Elevador, cubo de instalaciones, escaleras, sala, comedor, Cocina, sala de TV, ½ baño, Zink, Lavandería, 2 Recámaras con baño completo Closet y 2 balcón techado.
2 Nivel	171.55		171.55	Departamento 2: Elevador, cubo de instalaciones, escaleras, sala, comedor, Cocina, sala de TV, ½ baño, Zink, Lavandería, 2 Recámaras con baño completo Closet y 2 balcón techado.
3 Nivel	171.55		171.55	Departamento 3: Elevador, cubo de instalaciones, escaleras, sala, comedor, Cocina, sala de TV, ½ baño, Zink, Lavandería, 2 Recámaras con baño completo Closet y 2 balcón techado.
4 Nivel	171.55		171.55	Departamento 4: Elevador, cubo de instalaciones, escaleras, sala, comedor, Cocina, sala de TV, ½ baño, Zink, Lavandería, 2 Recámaras con baño completo Closet y 2 balcón techado.
Azotea	20.80		20.80	Elevador, cubo de instalaciones, escaleras
TOTAL	883.09	336.00	883.09	MULTIFAMILIAR (4 DEPARTAMENTOS)

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

Superficie a Dictaminar :	450.00 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	337.50	0.41	184.09	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.0v	900.00	1.96	883.09	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	112.50	0.59	265.91	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.13	58.50	0.40	181.02	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	5-NIVELES		5-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.50 METROS		SI cumple
**DENSIDAD Bruta D-8	**83 viv/Ha=120.48 m2 de terreno / viv		3 viviendas		--

***DENSIDAD Neta	110.66 viv/Ha= 90.36 m2 de terreno / viv	4 viviendas	SI cumple
------------------	--	-------------	-----------

**De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano, el predio se encuentra en una zona HM-Habitacional Multifamiliar con Densidad Media D-8 en el cual se permiten 83- viviendas por hectárea o 120.48 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 450.00 m2 dando un total de 03- viviendas.

*** De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece los siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero puntos setenta y cinco". Es decir 83 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 110.66 viv/ha = 90.6 m2 de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno 450.00 m2 = 04-viviendas, y el proyecto cuenta con 04-viviendas por lo que SI cumple con la Densidad.

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que: Artículo 36.- segundo párrafo del apartado de Notas, establece que " El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y Artículo 39.-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 tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.". Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 5 niveles, y el proyecto presenta 05-cinco niveles desde el punto más alto del terreno; dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEXTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA	OPINIÓN
1.1.2 Multifamiliar	2.3 cajones por vivienda	2.3 cajones x 4 viviendas	9 cajones estándar y 1 cajón para discapacitados.	Si cumple
TOTAL	9 cajones		10 CAJONES	

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

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 No. TV-000800/19 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que SI se preve la modincacion del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para las [redacted] deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y en la esquina formada por la intersección de ambas viandades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de

Handwritten notes and signatures in purple ink, including the number '8' and some illegible initials.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21

OFICIO No. SDU/00908/2025

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 (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (4 DEPARTAMENTOS)**, en el inmueble ubicado en la

1 [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número **2** [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 450.00 metros cuadrados, con un área de demolición total de 336.00 metros cuadrados y con un área de construcción total de 883.09 metros cuadrados.

Así mismo se le informa que el Propietario, Ocupante o interesado queda obligado a cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 al 4 de 4)**, 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 (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (4 departamentos)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá 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.

S. M.

10333



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

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 4 al 4 de 4)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (4 DEPARTAMENTOS)**
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento 04-cuatro cajones de estacionamiento tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. 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.
6. 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).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. 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.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21
OFICIO No. SDU/00908/2025**

13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. 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.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. 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.
18. 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.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. 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.
21. 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.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número DGDV-0836/24 y dictamen LTA-57/24 de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, 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-SDS-002-2019,
2. En caso de que la obra sea grande (ver tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de demolición y construcción (numeral 6.1 de NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción.
4. 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.
5. Los residuos provenientes de la demolición y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. Las obras de demolición y construcción que corresponden a la clasificación grande (ver tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en el NAE.
10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
11. En caso de que los residuos de demolición y 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21
OFICIO No. SDU/00908/2025

12. 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.
13. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
14. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
15. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
16. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
17. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
18. El almacenamiento del material a granel en la obra de demolición y construcción deberá ser en sitios cerrados y techados en 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 pro acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de 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.
19. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como caída de materiales y residuos.
20. 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.
21. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona 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; así mismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. lo anterior mediante el uso de agua tratada, gris agua no potable, o bien tratar con un suspensor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
22. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
23. 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.
24. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
25. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
26. 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.
27. 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.
28. 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.
29. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
30. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
31. 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21
OFICIO No. SDU/00908/2025**

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**

32. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
33. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
34. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

35. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
36. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
37. 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.
38. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

39. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
40. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
41. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
42. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
43. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
44. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

45. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

46. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
47. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
48. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
49. 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

50. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
51. 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.
52. 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.
53. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
54. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

55. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-613-22 el cual fue resuelto con la reposición de 52 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero local.

56. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones estarán cubiertos, se repusieron 3 árboles nativos de las características arriba mencionadas 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 éste numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

57. 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.

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

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

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/432/2021- de fecha 12-doce días del mes de noviembre 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 y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En el ochavo formado por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

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

3) De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4) Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a éste último, deberá 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21
OFICIO No. SDU/00908/2025

- 5) El desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, completando en sus banquetas y pasillos un diseño de rampas.
- 6) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 7) El Acceso vehicular a los cajones de estacionamiento deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y Vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial del desarrollo.
- 11) El Desarrollador quedará obligado en caso de ser necesario a la habilitación de las banquetas colindantes y a la reparación de las banquetas colindantes en mal estado.

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/200/SEPTIEMBRE/2021 de fecha a los 12-doce días del mes de enero del año 2022- dos mil veintidos, 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, N.L.
- Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las consideraciones del diseño estructural.
- 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 apegue 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 de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

10336

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000320-21
OFICIO No. SDU/00908/2025**

Energía renovable:

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

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

• Presenta copia simple de oficio No. SSPCDPC/D/4173/23, Tarjeta Folio No. 1220/23, Expediente No. PC/649/21/24 de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **Demolición Total (336.00 metros cuadrados)**, respecto del inmueble Ubicado en la [redacted] ¹

[redacted] identificado con 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.

• Presenta copia simple de oficio No. SSPCDPC/D/4174/23, Tarjeta Folio No. 1221/23, Expediente No. PC/649/21/24 de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **Multifamiliar 4 departamentos**, respecto del inmueble Ubicado en la [redacted] ¹

[redacted] identificado con 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.

• Presenta copia simple del oficio No. 401.2C.2.212/2022 de fecha a los 15-quince días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Secretaría de Cultura** a través de **Monumentos Históricos Centro INAH Nuevo León**, para predio ubicado en [redacted] ¹ [redacted] ² identificado con expediente catastral [redacted] donde manifiesta que "después de realizar la visita de inspección al predio por parte del área de Monumentos históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado los catálogos del instituto (No forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE), me permito informarle que el inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico".

SEGUNDO. 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.

TERCERO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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. -----

FAG

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

[Handwritten signature]

LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

W
U
J
F
SCS/ OCRA/ JEGH/ NGCG/ FAGR

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 11:21 horas del día 01 del mes de Agosto del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alejandro Paz Delgado

FIRMA [Handwritten signature]

No. DE GAFETE 242614

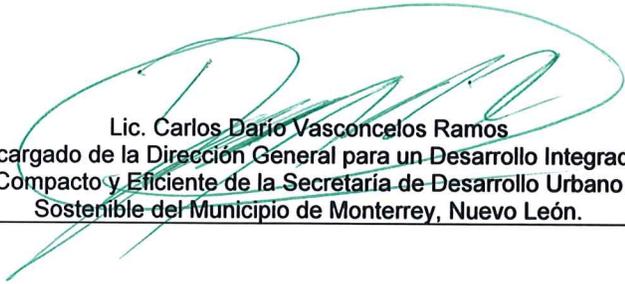
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted] **3**

FIRMA [redacted] **7**

IDENTIFICACIÓN [redacted] **5**

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000320-21
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre 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 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (credencial de elector), 6. Número de Póliza, 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	