



INSTRUCTIVO

A LA C. MARÍA DE JESÚS DE LEÓN TIJERINA  
CALLE [REDACTED]

PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dictó un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----  
---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000011-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 16-dieciséis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, por la C.MARÍA DE JESÚS DE LEÓN TIJERINA., en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]; a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS), respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 144.01 metros cuadrados, con una construcción existente de 50.00 metros cuadrados cuya demolición total solicita y 149.40 metros cuadrados por construir. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículos 20 y 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo que la solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite de licencia de demolición total, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

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:

Considerando que la DEMOLICIÓN TOTAL es de 50.00 metros cuadrados, se clasifica como Demolición Total (hasta 200 m2 de construcción), por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 7, 8 y 10 (obligatorios), requisito número 4 derogado, 5, 6 y 9, (no aplica), de acuerdo al 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 por el Director Responsable de Obra;



Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. María de Jesús de León Tijerina, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, signado también por el Director Responsable de Obra, Arquitecto [REDACTED] con cédula profesional 796933, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 03-tres de julio del 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

### Para la acreditación de la Propiedad o posesión del predio

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1520-mil quinientos veinte, de fecha 10-diez de agosto de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Gerardo Cárdenas Montemayor, Notario Público Suplente del Licenciado Francisco Javier Elizondo Sepúlveda, Titular de la Notaría Pública Número 83-ochenta y tres, con ejercicio en este Municipio; relativa a un **"CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE"**, mediante el cual, el [REDACTED] 3 [REDACTED] 2 adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 4075-cuatro mil setenta y cinco en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 10-diez días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciada Marcela Ibarra Campos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 30-treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **INICIO DE LA TRAMITACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL PROCEDIMIENTO SUCESORIO TESTAMENTARIO A BIENES DEL [REDACTED] 3 ASÍ COMO LA ACEPTACIÓN DE LA HERENCIA, EL RECONOCIMIENTO DE SUS DERECHOS HEREDITARIOS Y LA ACEPTACIÓN DEL CARGO DE ALBACEA, PARA LO CUAL COMPARECE LA [REDACTED] 3 EN SU CARÁCTER DE ÚNICA Y UNIVERSAL HEREDERA Y ALBACEA.** Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León con el folio número [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 4313-cuatro mil trescientos trece, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciada Marcela Ibarra Campos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 30-treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la **TRAMITACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL PROCEDIMIENTO SUCESORIO TESTAMENTARIO A BIENES DEL [REDACTED] 3 así como la ACEPTACION DE HERENCIA, EL RECONOCIMIENTO DE SUS DERECHOS HEREDITARIOS, Y LA ACEPTACIÓN DEL CARGO DE ALBACEA** que ocurre a otorgar a la señora [REDACTED] 3 [REDACTED] con la cual acredita el 100% de la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral 70)42-651-012. Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]



**Para acreditar el interés que le asiste**

Presenta Carta Poder Simple de fecha 01-primer de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual la [3] [redacted] en su carácter de Propietaria, otorga poder a favor del [3] [redacted] un poder amplio, cumplido y bastante para que a su nombre y representación, acuda a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, a realizar los trámites de permisos y licencias para el proyecto de construcción solicitado en el inmueble ubicado en la [1] [redacted] identificado con el expediente catastral [2] [redacted] Nombrando como testigos al [redacted]

- Presenta copia simple de credencial para votar de la [3] [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [5] [redacted] (propietaria).
- Presenta copia simple de credencial para votar del [3] [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación IDMEEX [5] [redacted] (gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar del [3] [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [5] [redacted] (testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [3] [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [5] [redacted] (testigo).

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

Presenta copia simple de recibo Oficial con folio 394A-821 de fecha 06-seis de enero del 2024- dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [1] [redacted] catastral [redacted]

**4. Derogado**

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

No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados la [3] [redacted] en su carácter de propietaria y del Director Responsable de Obra el [3] [redacted] con cédula profesional 796933 sobre el predio que nos ocupa.

**7. Programa de Demolición;**

Presenta Secuencia de Demolición Parcial de fecha 03-tres de julio del 2024-dos mil veinticuatro, signada por el Arq. [3] [redacted] con cedula profesional número 796933 para el predio ubicado en [1] [redacted]

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

Presenta Carta Responsiva de la Demolición, de fecha 03-tres de julio del 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el [3] [redacted] y copia de cedula profesional número 796933.

**9. Dictamen de la dependencia 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;**

No le aplica este requisito, sin embargo presenta copia simple de oficio No. **DPCSSPC/D/2265/22**, bajo el Expediente No. **PC/198/21/24, Tarjeta Folio No. 531/22** de fecha 28-veintiocho de junio del 2022-dos mil veintidós, Dirección de Protección Civil de Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de 04-Locales comerciales y de servicio agrupados, en materia de Protección Civil dando un total por construir de 149.40 metros cuadrados y un total por demoler de 50.00 metros cuadrados; para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

**10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.**

Presenta copia simple de Póliza de número **6** [REDACTED] de fecha de emisión 01-primer de julio del 2024-dos mil veinticuatro expedida por Chubb Seguros México, S.A. con una vigencia del 01-primer de julio del 2024-dos mil veinticuatro al 01-primer de julio del 2025-dos mil veinticinco, a nombre del asegurado la [REDACTED]

**Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:**

**I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;** Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**II. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;**

Presenta 05-cinco fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

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

Acompaña copia simple de recibo de pago de fecha de facturación del mes de julio 2024, expedido por Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones; señalando para tal efecto en la [REDACTED]

**IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;**

No aplica este requisito para este tipo de trámite.

**V. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**

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



La solicitud de autorización de la demolición se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales a su correo electrónico, o bien se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

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

De acuerdo al 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 **149.40 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4a**. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción.

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

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

Presenta solicitud de trámite firmada por la [REDACTED] 3 en su carácter de propietaria del predio ubicado en la [REDACTED] 1

identificado con expediente catastral **2** a través de la cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS), signado también por el Director Responsable de Obra, Arquitecto **3** con cédula profesional 796933, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 03-tres de julio del 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 y 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmada por la C. María de Jesús de León Tijerina, en su carácter de Propietaria; así como del Director Responsable de Obra, el **3** con cédula profesional 796933 y del Ing. Civil **3** como Asesor en Seguridad con cédula profesional 1430815, sobre el predio que nos ocupa.

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

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el inciso A), numeral 2, del presente apartado de Resultandos.

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

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el inciso A), numeral 3, del presente apartado de Resultandos.

**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 15-quince de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civil **3** con número de cédula profesional 1430815, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 15-quince de febrero del 2024-dos mil veinticuatro. en relación al provecto solicitado. para el predio ubicado en la **1** identificado con el número de expediente catastral **2**

**7. Alineamiento Vial.**

Presenta copia simple de resolución de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No.-000024/22 de fecha 27-veintisiete de enero del 2022-dos mil veintidós emitido por esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la **1** identificado con el número de expediente catastral **2** en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras; así como respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

**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 01-un Plano estructural impreso, realizado y signado por el Ing. Civil **3** con número de cédula Profesional 1430815, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante



dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 15-quince de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] 2 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos elaborada por [redacted] 3 signado por Ing. Civil [redacted] 3 con número de Cédula Profesional [redacted] 3 manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 8-ocho días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] 2 identificado con el expediente catastral [redacted] 2

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

Presenta copia simple de oficio No. DPCSSPC/D/2265/22, bajo el Expediente No. PC/198/21/24, Tarjeta Folio No. 531/22 de fecha 28-veintiocho de junio del 2022-dos mil veintidós, Dirección de Protección Civil de Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de 04-Locales comerciales y de servicio agrupados, en materia de Protección Civil dando un total por construir de 149.40 metros cuadrados y un total por demoler de 50.00 metros cuadrados; para el predio ubicado en [redacted] 1 [redacted] 2 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

En cuanto al Estudio de impacto ambiental se encuentra establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto en específico"; sin embargo presenta ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría de fecha 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, en donde No se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [redacted] 1 [redacted] 2 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2

**13. Estudio de impacto vial.**

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

**14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.**

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

Tratándose de construcciones 3b, 4a, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

Presenta copia simple de Póliza de número [redacted] 6 [redacted] de fecha de emisión 01-primer de julio del 2024-dos mil veinticuatro expedida por Chubb Seguros México, S.A. con una vigencia del 01-primer de julio del 2024-dos mil veinticuatro al 01-primer de julio del 2025-dos mil veinticinco, a nombre del asegurado la [redacted] 1 [redacted]

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

**I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**  
Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**

Presenta 05-cinco fotografías del exterior y 04-cuatro fotografías del interior del predio, impresas a color.

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

Acompaña copia simple de recibo de pago de fecha de facturación del mes de julio 2024, expedido por Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., como comprobante del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1

**IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción ( que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**

Presenta copia simple de Instructivo, y Plano (1 de 2 y 2 de 2), con número de oficio SEDUSO/24450/2023, emitido dentro del expediente administrativo L-000142-22 de fecha 25-veinticinco de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitido por esta Secretaría, mediante el cual se Autorizó la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo (Proyecto Arquitectónico) para Comercio (04-cuatro locales comerciales y de servicio agrupados), respecto al predio ubicado frente a la [REDACTED] 1, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 144.01 metros cuadrados.

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

Presenta ficha ambiental de fecha de recibido en fecha 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-000017/24 con número de oficio DGDV-1409/24 de fecha 25-veinticinco de junio del 2024-dos mil veinticuatro.

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

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

**VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que**



EXP. ADM: L-USDE-000011-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01042/2024

se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y, Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

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

Presenta Escrito de Solicitud de Número Oficial de fecha 01-primer de julio del 2024-dos mil veinticuatro signada por la [redacted] 3 nor medio del cual se solicita la asignación del número 6600-seis mil seiscientos para el predio ubicado en [redacted] 1 [redacted] 2 identificado con el expediente catastral [redacted] 2 además anexa croquis simple identificado la ubicación del predio que nos ocupa; así como los números oficiales de los predios colindantes.

Acompaña copia simple de pago por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por Productores de Árboles y Palmas Los Encinos, con factura número F12423 de fecha 06-seis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 02-dos árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-00011-24-02 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con folio 3170000033806 de fecha 15-quinze de mayo del 2024-dos mil veinticuatro.

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

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

**I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**

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

**IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A) numeral 2,6 y 3 y B) numeral 3, (6,8 y 9), 5 respectivamente, del presente apartado de Resultandos.

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

Presenta copia simple de Instructivo, y Plano (1 de 2 y 2 de 2), con número de oficio SEDUSO/24450/2023, emitido dentro del expediente administrativo L-000142-22 de fecha 25-veinticinco de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitido por esta Secretaría, mediante el cual se Autorizó la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo (Proyecto Arquitectónico) para Comercio (04-cuatro locales comerciales y de servicio agrupados), respecto al predio ubicado frente a la **1** XXXXXXXXXX identificado con el número de expediente catastral **2** XXXXXXXXXX el cual cuenta con una superficie de 144.01 metros cuadrados.

**V. Pago de derechos correspondientes;**

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

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

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

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

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

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

**VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso **A)** numeral 1, 2,2,3 y 6; **B)** numeral 1,4,4,5 y 3 del presente apartado de Resultandos.

**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 inciso **A)** numeral 6 del presente apartado de Resultandos.

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 (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Locales Comerciales y de Servicio Agrupados).

**VII. Derogado.**

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

Presenta 05-cinco fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores del predio, impresas a color.

**IX. Alineamiento Vial;**



Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el inciso B), numeral 7, del presente apartado de Resultandos.

**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;**

Presenta copia simple de oficio No. **DPCSSPC/D/2265/22**, bajo el Expediente No. **PC/198/21/24**, Tarjeta Folio No. **531/22** de fecha a los 28-veintiocho días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, Dirección de Protección Civil de Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de 04-Locales comerciales y de servicio agrupados, en materia de Protección Civil dando un total por construir de 149.40 metros cuadrados y un total por demoler de 50.00 metros cuadrados; para el predio ubicado en [REDACTED] <sup>1</sup>

[REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

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

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

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

El giro solicitado se considera **Permitido** por ubicarse frente a una vialidad clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, además de contar con antecedente de acuerdo a lo indicado en el inciso B) fracción adicional IV del presente apartado de Resultandos; por lo que no le aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido para este requisito.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.**

Presenta ficha ambiental de fecha de recibido al 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron **lineamientos técnicos ambientales** mediante dictamen **LTA-000017/24** con número de oficio **DGDV-1409/24** de fecha 25-veinticinco de junio del 2024-dos mil veinticuatro.

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 1,742.83 (MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 83/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000032800 de fecha 16-dieciseis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000011-24-02 al expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

**XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;**

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

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

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en los incisos, **A) y B)** fracción adicional III, del presente apartado de Resultandos.

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

Presenta copia simple de Instructivo, y Plano (1 de 2 y 2 de 2), con número de oficio SEDUSO/24450/2023, emitido dentro del expediente administrativo L-000142-22 de fecha 25-veinticinco de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitido por esta Secretaría, mediante el cual se Autorizó la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo (Proyecto Arquitectónico) para Comercio (04-cuatro locales comerciales y de servicio agrupados). respecto al predio ubicado frente a la **1** [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral **2** [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 144.01 metros cuadrados.

**XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.**

- Presenta carta Responsiva de fecha con fecha de escrito 03-tres de julio del 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra (de demolición y de obra) el **3** [REDACTED] con número de cedula profesional 796933, para el predio ubicado en la **1** [REDACTED] con el número de expediente catastral **2** [REDACTED]

- Presenta carta Responsiva como de la Memoria de Cálculo de fecha 15-quince de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, signada por **3** [REDACTED] con número de cedula profesional 1430815, para el predio ubicado en la **1** [REDACTED] con el número de expediente catastral **2** [REDACTED]

- Presenta carta Responsiva de fecha 8-ocho de enero del 2024-dos mil veinticuatro, como Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos por **3** [REDACTED] con número de cédula profesional 9027136, para el predio ubicado en la en la **1** [REDACTED] identificado con el expediente catastral **2** [REDACTED]

**Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**

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

**La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la**



Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique en forma personal.

E) 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 inciso A) numeral 2,2,1, 6 y adicional I; B) 1,3, adicional fracción I; C) fracción II y V, D) fracción V, XV, XVI y XVIII del presente apartado de Resultandos.

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

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 6 y B), numeral 3, del presente Dictamen.

En cuanto al plano de la construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Locales Comerciales y de Servicio Agrupados).

**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.**

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

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

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso b), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 323, 324, 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, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción V, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 91, 92, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo

León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, dando frente a la Avenida Aztlán, encontrándose en una zona Clasificada como **(CMI) - CORREDOR MEDIANO IMPACTO**), donde los usos solicitados **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (los numerales siguientes: 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); 2.2.20 Viveros, 2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafé, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida y antojitos, 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia, se consideran como PERMITIDO. Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el presente dictamen, el predio en cuestión cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo (Proyecto Arquitectónico) para Comercio (4-cuatro Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), mediante el Oficio Número SEDUSO/24450/2023 y No. de expediente administrativo L-000142-22 de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés; por lo cual queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización del uso de suelo para la función pretendida, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorización descrita, y en estas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.**

**TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.**



En fecha 30-treinta de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, con número de gafete 212516, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

**Punto número 1.-** "Al momento de la visita se pudo observar que en el predio cuenta con una techumbre existente la cual haciendo referencia a las plantas arquitectónicas presentadas no corresponde, el uso de suelo actual es de compra y venta de chatarra, existe la cercanía de las vías y la estación del metro y en el mismo aún no se realizan trabajos de construcción, remodelación o demolición alguno".

**Punto número 2.-** "Cotejando con las plantas arquitectónicas presentadas en el predio. Se observó que aún no se inician los trabajos de demolición en el inmueble para dar inicio al proyecto propuesto nuevo".

**Punto número 3.-** "El plano tiene proyectados cajones de estacionamiento descubiertos y un área para bicicletas las cuales todavía no hay construcción ni espacio delimitado en el predio actualmente".

**Punto número 4.-** "Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno".

Es importante hacer mención que se realizará la demolición total para posteriormente llevar a cabo el proyecto presentado,

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

**Datos de Construcción**

M2 Existentes:	50.00 m2
M2 por Demoler:	50.00 m2
M2 por Construir:	149.40 m2
M2 de Construcción total:	149.40 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar:	149.40 m2
M2 de Edificación total:	149.40 m2
M2 Estacionamiento Techado:	0.00m2
No. de cajones de estacionamiento:	03-tres cajones

**QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:**

NIVELES	M2 EXISTENTE	M2 POR DEMOLER	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	50.00	50.00	74.70	74.70	ESTACIONAMIENTO SEMI-DESCUBIERTO PARA 03-CAJONES, 02-LOCALES COMERCIALES CADA UNO CON MEDIO BAÑO Y ALMACEN, ÁREA DE JARDÍN Y ESCALERAS
PLANTA ALTA	-----	-----	74.70	74.70	ESCALERAS, 02-LOCALES COMERCIALES CADA UNO CON MEDIO BAÑO Y ALMACÉN.
TOTAL	50.00	50.00	149.40	149.40	04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, ESTACIONAMIENTO PARA 03-CAJONES (01-CAJON ESTÁNDAR, 01-CAJÓN PARA BICICLETAS Y 01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)

**SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.**

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra clasificada como CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO por lo que, de acuerdo a lo solicitado, los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar :	144.01 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	108.01	0.52	74.70	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	504.03	1.04	149.40	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	36.00	0.48	69.31	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	21.60	0.16	23.31	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10 NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.10 m		SI cumple

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

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

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



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

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA			PROYECTO REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2			
2.3.1 Locales comerciales y de servicio Agrupados	1 cajón	25 m2	44.00	02-cajones	03- cajones ( 01-cajones estándar, 01-cajón para discapacitados y 01-cajón para bicicletas)	SI CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	02-DOS CAJONES					

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

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: "En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos, el cual podrá ser mediante módulos..."

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No.-000024/22 de fecha a los 27-veintisiete de enero del 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, respecto al predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras; así como respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio Número DGDV-1409/24 dentro del dictamen LTA-17/24, de fecha a 25-veinticinco de junio del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental. correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000011-24-02, ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]; los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante Oficio Número DPT/V/047/2024 de fecha a los 23-veintitrés de febrero del 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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; debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante oficio número **DPT/E/030/ABRIL/2024** de fecha 16-dieciseis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado 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 y 16 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.

#### DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

Presenta copia simple de oficio No. **DPCSSPC/D/2265/22**, bajo el Expediente No. **PC/198/21/24, Tarjeta Folio No. 531/22** de fecha a los 28-veintiocho días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, Dirección de Protección Civil de Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de **04-Locales comerciales y de servicio agrupados**, en materia de Protección Civil dando un total por construir de 149.40 metros cuadrados y un total por demoler de 50.00 metros cuadrados; para el predio ubicado en [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] <sup>2</sup> y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 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; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20 y 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y LII, 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 lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (04-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para la totalidad de la superficie de terreno de **144.01 metros cuadrados**, con una construcción existente de **50.00 metros cuadrados** cuya **demolición total solicita y 149.40 metros cuadrados por construir.**, respecto al inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

**SEGUNDO.** La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:

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



EXP. ADM: L-USDE-000011-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01042/2024

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (04-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. **El plano correspondiente firmado y sellado 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 para el 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 para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
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 para el 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 para el Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual

deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
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, Nuevo León.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 2 y 2 de 2)** 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.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Edificación para **04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**.
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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
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.
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.

En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/1409/24 y dictamen LTA-17/24 de fecha 25-veinticinco de junio del 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos

Durante la etapa de demolición total y 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 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y construcción.
4. El horario de las actividades de la demolición y 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 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 demolición y 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 demolición y 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 correspondan 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 la 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 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con el establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
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 demolición y 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 descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
17. En caso de que se generen lodos producto de la actividad de demolición y 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 de material a granel en la obra de demolición y construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o 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 un supresor 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 la 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 el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zonas 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 sustentabilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor 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 demolición y 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 demolición y 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 tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
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 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. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
34. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
35. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

##### **Aspecto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

36. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
37. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 8:00 a 20:00 (horario común para locales comerciales).



38. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
39. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### **Contaminación del Suelo**

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

#### **Emissiones al Aire**

46. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

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

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

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

### Reforestación

56. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura( de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán semi cubiertos, se repusieron los 2 árboles 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 este 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 Sostenible.
58. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

- d) **En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/047/2024 de fecha a los 23-veintitrés de febrero del 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

### CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de dos planos oficiales del proyecto, así como demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

Tomando en cuenta que el proyecto no sufre alteraciones en materia vial con respecto al proyecto aprobado con expediente administrativo L-142/22 manteniendo su estacionamiento y áreas viales sin cambios, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en material vial señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/24450/2023 para el expediente administrativo L-142/22 de fecha 25 de agosto del 2023.

- e) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/030/ABRIL/2024 de fecha a los 16-dieciseis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos



6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión, 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, Nuevo León; y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

**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
- Caléfactación fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

#### **Sistema de iluminación eléctrica:**

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

- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

#### **Servicio de agua caliente:**

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

#### **Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua



- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

**Energía renovable:**

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

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

- En el oficio No. **DPCSSPC/D/2265/22**, bajo el Expediente No. **PC/198/21/24**, Tarjeta Folio No. **531/22** de fecha 28-veintiocho de junio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, en el que indica los lineamientos de seguridad para el uso de **04-Locales comerciales y de servicio agrupados**, en materia de Protección Civil dando un total por construir de 149.40 metros cuadrados y un total por demoler de 50.00 metros cuadrados; para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con los expedientes catastrales: [REDACTED] 2 y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO.** 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.**

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

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

**SEXTO.** 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,



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000011-24-02
	Fecha de Clasificación	19 de Marzo 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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Póliza de Seguro, 7. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.