



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

INSTRUCTIVO

AL C. ALEJANDRO VENEGAS PARRA.

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000091-23-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, -----
---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000091-23-03, formado con motivo de la solicitud presentada el día 30-treinta de mayo de 2023-dos mil veintitrés por el C. ALEJANDRO VENEGAS PARRA, como propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] conformado de una superficie de 253.50 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual pretende obtener las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS), respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. 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 316 y 325 de la citada Ley, y los del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la construcción de 163.76 metros cuadrados, entra en la categoría VI. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria hasta 300.00 mt2 de construcción. Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Obra Nueva, siendo los señalados en el artículo 20, el cual establece "... Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:..." por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), 11(Derogado), 2 (no aplica), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la

[Handwritten signature]



ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

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

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el Propietario el C. Alejandro Venegas Parra, en la cual solicita para el predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] 2 [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 [redacted], para las Licencias municipales de construcción (obra nueva), uso de edificación para Servicio (Almacén de productos Inocuos); así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, el Arquitecto [redacted] 3 [redacted] con cédula profesional 2328398, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Conforme al artículo 9, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León "... El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá contratar directamente o, a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de Asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el Artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra".

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

- No aplica este requisito.

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

- Presenta plano (1de 1) en formato oficial correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos inocuos), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización).

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,702 –cinco mil setecientos dos en la ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 19-diecinove días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasado ante la fe del Licenciado Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble** identificado con el expediente catastral [redacted] 2 [redacted], en el cual comparecieron por una parte los señores [redacted] 3 [redacted] como "la parte vendedora" y por otra parte el señor [redacted] 3 [redacted] como "la parte compradora". inscrita ante el Instituto Registral y Catastral/del Estado de Nuevo León, bajo [redacted] 4 [redacted]
- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, mediante la cual el C. Alberto Venegas Parra, propietario del predio ubicado en [redacted] 1 [redacted] identificado con el número catastral [redacted] 2 [redacted] otorga poder a favor de la [redacted] 3 [redacted] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencias Municipales de Construcción y Licencia de Edificación, nombrando como Testigos al [redacted] 3 [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Alberto Venegas Parra con número de identificación [redacted] 5 [redacted] (Propietario).
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] 3 [redacted] Rodríguez con número de identificación [redacted] 5 [redacted] (Gestora).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Testigo).

Numeral 5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple del recibo oficial de pago del impuesto predial con número folio 329E-2111 de fecha 08-ocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey N.L., por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre 2024, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] del predio ubicado en [REDACTED].

Numeral 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 Cálculo Estructural elaborada en fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, por el [REDACTED] con cédula profesional 1430815 con respecto al inmueble ubicado en [REDACTED] para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos); además adjunta Carta Responsiva de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés.

Numeral 7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000148/22 de fecha 29-veintinueve días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que "no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio".

Numeral 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 y Carta Responsiva de Asesor Estructural signada por el [REDACTED] con número de cédula profesional 1430815 de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés.

Numeral 9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos en original, elaborada en el mes de enero del año 2022-dos mil veintidós por LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS, anexa carta Responsabilidad de fecha del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional 3838631, por el cual se hace responsable de dicho estudio, del predio ubicado en [REDACTED].

Numeral 10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de Protección Civil o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.V. en relación al análisis de riesgos que incluyan las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentre en operación o sean de nueva creación.

- Mediante oficio No. DPCSSPC/D/2385/22, bajo el expediente No. PC/211/21/24 con tarjeta de folio No. 558/22 de fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana emite lineamientos de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inocuos. danto un total por construir de 163.76 metros cuadrados del predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED].

- La Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León, A. B. P., mediante oficio APM-043/2022, ante la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, folio IR23-226 de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, emite lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto-Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) de productos inocuos, ubicado en:

3/22

01614

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

1 con el expediente catastral **2** 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.

Numeral 11. Derogado.

Numeral 12. Estudio de impacto ambiental.

- Mediante Oficio No. 2843/IA/22, N.A.:IIAF1614134502 de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, donde concluye que el proyecto no requiere de autorización en materia de impacto ambiental por parte de esta autoridad estatal; mencionado dentro del antecedente descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos en el inciso C) Fracción VII, del presente Dictamen.

Numeral 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.

Numeral 14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. para el predio ubicado en **1** catastral **2** identificado con expediente

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

- Presenta Póliza Número **6** con fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés expedida por GMA SEGUROS, Grupo Mexicano de Seguros, S.A. DE C.V. con una vigencia del día 27/octubre/2023 hasta el día 27/octubre/2024.

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

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024**

**IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
V. Pagar los derechos correspondientes.**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), numerales 4, (3,6,8,9), 5 respectivamente y excepto fracción III la cual se da en el Inciso B) en la fracción VII en el presente Dictamen referente la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.

C) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey (artículo 162).

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), numerales 4,4,3,1,3 respectivamente, del presente Dictamen.

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

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

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3710000011556 de fecha 30-treinta días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 1,4,4,5,3,3 respectivamente, del presente Dictamen.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

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

- Presenta copia simple de plano autorizado (1 de 1) e Instructivo oficio Número SEDUSO 22522/2023, fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo L-000074-22, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico v Proyectos Arquitectónicos o Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Almacén de Productos Inocuos) en el inmueble ubicado en [REDACTED] 1 e identificado con el número catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie de 253.50 metros cuadrados.

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

- Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04-cuatro fotografías del interior del predio.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

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

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

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

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

- El giro solicitado de Almacén de Productos Inocuos se considera como PERMITIDO, por lo cual no aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido por este requisito.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta Ficha Ambiental de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés del predio ubicado en [REDACTED] 1 catastral [REDACTED] 2 para el giro Almacén de Productos Inocuos.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral VII del presente Dictamen.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta Oficio de Solicitud de Número Oficial de fecha 13-trece días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro; signada por el Propietario el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo de facturación enero del 2023, con dirección en [REDACTED] 1



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

- Presenta copia simple de **PDE-000147-22** en el cual se emitieron Lineamientos Ecológicos de fecha 31-trinta y un días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós en el cual se determina reponer al municipio de Monterrey la cantidad de 01-un árbol nativo; se anexa copia simple de pago por Reposición de arbolado de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, correspondiente al permiso de Desmonte del expediente administrativo PDE-000147-22 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000028016.
- Allega CD con el proyecto en digital.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO, ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD** dando frente a la Avenida No Reección clasificada como **CFMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, señalado como **CONDICIONADO** y considerando que de acuerdo al Artículo 45 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual dice: Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan, y considerando lo anteriormente descrito se encuentra en una zona clasificada como **HMM- HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, en el cual el uso de suelo solicitado para **SERVICIOS (3.20.5 almacén de productos inocuos)** se considera como **PERMITIDO**.

TERCERO. INSPECCIÓN FÍSICA.

De acuerdo a verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16-dieciséis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

Punto número 1.- Al momento de la visita se observó que el predio se encuentra en baldío, y no existe algún tipo de avance de obra, ni se realiza trabajo de construcción, demolición o remodelación alguno y se encuentra deshabilitado sin uso alguno en el mismo. En el terreno donde se encontró el predio con lote 010, se encuentra junto con el lote 008 y 010, se encuentran delimitados por barda perimetral y malla ciclónica los 3 lotes juntos.

Punto número 2.- Todavía no existe alguna construcción alguna, está el terreno baldío.

7/22

01616

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

Punto número 3.- El plano tiene proyectado 2 cajón de estacionamiento descubierto, el cual todavía no hay construcción del mismo, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución.

Punto número 4.- Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS

M2 por construir: 163.76 m2
M2 de construcción total: 163.76 m2
Cajones de estacionamiento 2-dos cajones
Barda perimetral 27.125 ml

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

	M2 por construir	M2 Totales	Desglose de áreas
Planta Baja	26.28	26.28	Dos cajones de estacionamiento, área de carga y descarga, almacén, bodega doble altura y escaleras
1 nivel	137.48	137.48	Área administrativa, baño y escaleras.
Total	163.76	163.76	BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS CON ALMACEN Y DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.

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, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar :	253.50 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	190.13	0.54	137.48	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	633.75	0.64	163.76	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	63.375	0.46	116.02	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	30.42	0.12	30.54	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	5.00 niveles		2.00 Niveles		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 metros		** 6.50		SI cumple



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

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

**Al respecto, se emitió opinión FACTIBLE por medio del Oficio DPT 1458/2023 bajo el expediente administrativo L-000074-22, de fecha 10-trece días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, donde solicita la variación de la altura de 4.00 cuatro metros a 6.50 seis metros cincuenta centímetros al nivel superior de losa, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano de proyecto solicitado; emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible señalando lo siguiente: "Resulta congruente emitir una opinión técnica factible para llevarse a cabo una variación solicitada por el propietario, respecto a la edificación que se pretende llevar en el domicilio ubicado en [redacted] con número de expediente catastral [redacted]."

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Table with 5 columns: ESTACIONAMIENTO (GIRO), 1 CAJÓN POR CADA (CANTIDAD, UNIDAD), PROYECTO (CANTIDAD, REQUIERE), SOLUCIONA CON:, and OPINIÓN. Row 1: ALMACEN DE P/INOCUOS, 285.00, M2, 163.76, 1-CAJON, 02-CAJONES (01-cajon para discapacitados), SI cumple. Row 2: REQUIERE, Total =02 CAJONES.

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

SEPTIMO. ESTACIONAMIENTO.

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

OCTAVO. OPINIONES TÉCNICAS.

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-1863/23, dentro del dictamen LTA-85-23 de fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Almacén de Productos Inocuos) del expediente administrativo L-USDE-000091-23-02 de un predio ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]

Deberá cumplir con los siguientes terminos

Durante la etapa de construcción. -

- 1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de la 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 Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCA, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20 km/h.
10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
12. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
13. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
14. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
17. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024**

18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
19. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
21. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
22. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
23. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
24. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
25. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
26. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
27. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

28. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de NAE).
29. De acuerdo al oficio Núm. 2843/IA/22, no requiere autorización en materia de impacto ambiental de parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
30. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
31. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
32. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
33. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
34. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.

11/22

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

35. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
36. 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

37. 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.
38. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
39. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
40. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

47. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

48. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación.
49. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos al drenaje sanitario o pluvial.
50. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
51. 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

52. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
53. 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

54. 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.
55. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
56. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

57. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-147-22 en el cual fue resuelto con la reposición al vivero municipal de 43 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco.
58. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativos, 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 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al reglamento de Zonificación y Usos 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

59. 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.
60. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

- Mediante oficio número DPT/V/110/2023, de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

El proyecto cuenta con un antecedente autorizado para la licencia L-074-22 relativo a la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para almacén de productos inoocuos de fecha 28 de abril del 2023. El nuevo proyecto respeta áreas viales autorizadas por lo que se le condiciona a respetar las obligaciones en materia vialidad que se señalaron en dicho antecedente, mismas que a continuación se numeran.

1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la **1** deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.5 x 4.50 metros.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos 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 las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a la zona de carga y descarga deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

9) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.

10) Los vehículos de carga deberán realizar su carga y descarga dentro del predio. El desarrollo Deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente

11) Se deberá dejar libre de obstáculos fijos o móviles la zona que se ubica entre los cajones y el límite de propiedad con la avenida No Reección, ya que ésta deberá utilizarse como área de maniobras para que los vehículos entren y salgan de frente a la vialidad, considerando que de acuerdo con el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, la Avenida No Reección en el tramo colindante es calificada como **Vialidad Principal** y que de acuerdo con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, "cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida"



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024**

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

13) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

14) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio o tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

15) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

c) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:

- Mediante oficio número **DPT/E/095/SEPTIEMBRE/2023**, de fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y **Memoria de Calculo** realizada por el [REDACTED], con número de Cédula Profesional 1430815, como **Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos** firmada por el [REDACTED] con número de cédula Profesional 3838631, presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto **Cumple** desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:
 - Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 - Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio **DPCSSPC/D/2385/22**, bajo Expediente No. **PC/211/21/24** de fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, tarjeta folio No. 558/22 la Dirección de Protección Civil Municipal emite lineamientos de seguridad para el uso de Almacén de Productos Inflamables en materia de Protección Civil de Monterrey, dando un total por construir de 163.76 M2, predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de

15/22

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento.

- La Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León, A. B. P., folio IR23-226 de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, emite lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) de productos inocuos, ubicado en: [REDACTED] ¹ con el expediente catastral [REDACTED] ² 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.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a el **C. ALEJANDO VENEGAS PARRA**, las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ conformado con una superficie de 253.50 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] ² con 163.76 metros cuadrados por construir.

SEGUNDO: Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo y deberá cumplir durante la etapa de construcción:

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

- Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
- Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
- El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- Los residuos provenientes de la 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 Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
- Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
- 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.
- Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
- Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulan internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20 km/h.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024**

10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
 11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
 12. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
 13. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
 14. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
 15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
 16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
 17. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
 18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
 19. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
 20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
 21. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
 22. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
 23. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
 24. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 25. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
 26. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
 27. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.
- Durante la etapa de operación. -
Generales

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

28. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de NAE).
29. De acuerdo al oficio Núm. 2843/IA/22, no requiere autorización en materia de impacto ambiental de parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
30. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
31. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
32. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
33. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
34. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.
35. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
36. 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

37. 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.
38. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
39. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
40. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

47. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

48. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación.
49. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos al drenaje sanitario o pluvial.
50. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
51. 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

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

52. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
53. 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.
54. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
55. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
56. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

57. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-147-22 en el cual fue resuelto con la reposición al vivero municipal de 43 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco.
58. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativos, 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 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al reglamento de Zonificación y Usos 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

59. 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.
60. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

- Mediante oficio número DPT/V/110/2023, de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

El proyecto cuenta con un antecedente autorizado para la licencia L-074-22 relativo a la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para almacén de productos inocuos de fecha 28 de abril del 2023. El nuevo proyecto respeta áreas viales autorizadas por lo que se le condiciona a respetar las obligaciones en materia vialidad que se señalaron en dicho antecedente, mismas que a continuación se numeran.

1)El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la Avenida No Reección deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

3)Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.5 x 4.50 metros.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

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

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

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

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

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

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos 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 las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a la zona de carga y descarga deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

9) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.

10) Los vehículos de carga deberán realizar su carga y descarga dentro del predio. El desarrollo Deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente

11) Se deberá dejar libre de obstáculos fijos o móviles la zona que se ubica entre los cajones y el límite de propiedad con la avenida No Reección, ya que ésta deberá utilizarse como área de maniobras para que los vehículos entren y salgan de frente a la vialidad, considerando que de acuerdo con el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, la avenida no reelección en el tramo colindante es calificada como Vialidad Principal y que de acuerdo con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, "cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida"

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024**

13) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

14) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio o tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

15) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona. Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

c) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:

• Mediante oficio número DPT/E/095/SEPTIEMBRE/2023, de fecha 27- veintisiete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional 1430815, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos firmada por el [REDACTED] con número de cédula Profesional 3838631, presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto Cumple desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000091-23-03
OFICIO No. SDU/01077/2024

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

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

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

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

NOVENO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

Fu

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

SCS/ OCRA/ JEGH/ CEEC / daqe

del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse 3 en su carácter de apoderada siendo las 10:37 horas del día 24 del mes de enero del año 2025.


EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Veranda Treviño Aguilera
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE 3
FIRMA 7
IDENTIFICACION 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000091-23-03
	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	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-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	
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 Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	