



## INSTRUCTIVO

AL C. RAMSÉS ANDONIE GIACOMAN

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 19- diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----

**VISTO**, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el día 11-once días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, por el C. RAMSÉS ANDONIE GIACOMAN, propietario del inmueble ubicado dando frente a

expediente catastral número con la cual pretende obtener la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (39-TREINTA Y NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (03-TRES OFICINAS ADMINISTRATIVAS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 1,520.00 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000268-24-03, y

## RESULTANDO

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

A) Para el trámite del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracción III:

III. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta **Solicitud** de trámite firmada por el C. Ramsés Andonie Giacoman, en su carácter de propietario, del predio ubicado dando frente a identificado con el expediente catastral a través del cual solicita las **Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Ingeniero Civil con número de cedula profesional 8681468, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

**III Inciso b). - Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88 (nueve mil ciento diecinueve pesos con 88/100 M.N), con número de recibo folio 3170000035455 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000268-24-03 a el expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

**III. Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta carta poder simple de fecha 27- veintisiete de enero de 2025 dos mil veinticinco, en la cual el C. Ramsés Andonie Giacomani, otorgó poder tan amplio y cumplidos bastante para que como derecho necesario el C. Ramsés Andonie Sáenz en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las Direcciones que con lleva dependan, tramite Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), en el predio ubicado en la [REDACTED] 1  
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 nombrando a testigos de la misma [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ramsés Andonie Giacomani con código de identificación [REDACTED] 4 (propietario).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ramsés Andonie Sáenz con código de identificación [REDACTED] 4 (apoderado).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 con código de identificación [REDACTED] 4 (Testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 con código de identificación [REDACTED] 4 (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

**III. Inciso d). -Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/03085/2024 y número de expediente administrativo L-FLDA-000055-24-02, de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (Oficinas Administrativas), en el predio dando frente a [REDACTED] 1 el cual cuenta con una superficie total de [REDACTED] 2 520.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



**III. Inciso e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

- Presenta juego de Planos arquitectónicos (1 de 3 al 3 de 3) correspondientes al Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 8681468, del predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

- Presenta el Estudio de Movilidad de fecha del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional Ingeniero de Transito 4562424, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del 28 veintiocho días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

**III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.**

- Presenta Estudio de manifiesto de Impacto Ambiental para proyecto "PUNTO RIOKHA", de fecha de recibido por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, el día 06 seis días del mes de junio de 2024 dos mil veinticuatro, elaborado por los C.C. Biólogo. [REDACTED] 3 con número de cedula 3481468.

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

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León (se anexa imagen del visor), mas sin embargo anexa los siguientes estudios:
- Presenta Estudio Geológico de fecha diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, elaborado y signado por el Ingeniero Geólogo Juan Carlos Martínez Vásquez con número de cedula profesional 8684158, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha mes de Diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Estudio Hidráulico de fecha noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por el Ingeniero Civil Edgar Antonio Cervantes Limón con número de cédula profesional 9961954, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 02-dos días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

**III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta la Factibilidad para el Servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario ya que presenta constancia de No adeudo por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con número de oficio SADM-COM/SB/OB-0001, de fecha 02-dos días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación a solicitud No. 1-20295872 y Constancia de No adeudo de fecha 05 cinco de julio de 2024 dos mil veinticuatro con oficio No. SADM-COM/SB/OB-1385/2024, en donde se informa que el servicio con número de NIS(Punto de Suministro): 700162232, cuenta contrato: 20159232 a nombre de Ramsés Andoníe Giacomán.

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

**III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta copia simple de Factibilidad del servicio de electricidad, oficio número DIE-F-328/2024, de fecha a los 23-veintitrés días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de su Departamento de Planeación Zona Metropolitana Poniente solicita la factibilidad del Servicio señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para "PUNTO RIOKHA" localizado; respecto al predio localizado en cruce de [REDACTED]

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

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

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

- Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al**





Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;
- X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas de cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;
- XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;
- XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), c), c), e), b), e), d), h), i) y j) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

## II. Título que Acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 2823-dos mil ochocientos veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 15-quince días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Arnoldo Francisco Sáenz Galván, Notario Titular de la Notaría Pública número (145) ciento cuarenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; que comparecen por sus propios derechos la empresa denominada "INMOBILIARIA CARFU", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada Carlos Alberto de la Fuente Flores, a quien en los sucesivos se les denominara LA PARTE VENDEDORA, y por otra parte el señor RAMSES ANDONIE GIACOMAN, por sus propios derechos/a quien en lo sucesivo se le denominara LA PARTE COMPRADORA por sus propios derechos, del terreno de labor ubicado en el Fraccionamiento para Granja ubicado en "La Estanzuela" Municipio de Monterrey Nuevo León, el cual se encuentra registrado con el Expediente Catastral [REDACTED] la cual queda inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con [REDACTED]

5

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

- Presenta copia simple de reporte de cuenta de predial fecha de impresión 27 veintisiete de agosto de 2024 dos mil veinticuatro donde indica que se pagó bajo el número de recibo 343B-21418 de fecha 31-treinta y un días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente al bimestre 1o al 6º del 2024 dos mil veinticuatro

respecto al ubicado dando frente a [REDACTED] 1  
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

**VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;**

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores impresas a color respectivamente del predio.

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

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

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

- El giro solicitado 2.3.1 locales Comerciales y de Servicios Agrupados considerado como CONDICIONADO por frente a una vialidad [REDACTED] 1 clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que presenta croquis de levantamiento de usos de suelo, sin embargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 19, último párrafo del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por encontrarse en un CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO por lo anterior no aplicara la fracción I correspondiente a la predominancia.

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección [REDACTED] 1 expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), con fecha de facturación del mes 26 de diciembre 24 al 27 enero del 25.

**XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;**

- Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de la Obra de fecha 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 8681468, para el trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del Estudio de Movilidad de fecha 26- veintiséis de mayo de 2024 dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ingeniero Civil con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniero de Transito [REDACTED] 3 con número de cedula profesional Ingeniero de Transito 4562424, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del Estudio Geológico elaborada y signado por el Ingeniero Geólogo [REDACTED] 3 Pasquez con número de cedula profesional 8684158, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha mes de Diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y



Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Carta Responsiva del Estudio Hidraulico elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 9961954, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 02-dos días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del Diseño y Memoria de Cálculo Estructural elaborado por la Arquitecta [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 6191316, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 03-tres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 11006632, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva de la Estabilidad de Taludes elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 9027136, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

**C. Para el trámite de licencia de construcción (obra nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:**

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

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

- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;  
VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,  
VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una obra nueva de construcción de 4,299.35 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4c.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de obra nueva de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de obra nueva de Construcción según su tipo son:"

Considerando que la obra nueva de construcción es de 4,299.35 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite en formato oficial firmada por el C. Ramsés Andonie Giacoman, en su carácter de propietario, del predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] a través del cual solicita las Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cedula profesional 8681468, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2024, dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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".

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

No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A) fracción III inciso e) del presente Dictamen.

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

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A), fracción III inciso c) y en el apartado B) fracción II del presente Dictamen.

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





Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso B), fracción IV, del presente Dictamen.

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

- Presenta Memoria de Cálculo Estructural de fecha abril del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por la Arquitecta Guadalupe Elizabeth Bonilla Zapata con número de cedula profesional 6191316, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 03-tres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales v de Servicios Agrupados) v Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

**7. Alineamiento Vial.**

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000621-23 en fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida [REDACTED]

[REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED]

en el cual se indica para la [REDACTED]

[REDACTED] se deberá respetar una anchura de vía de 30.00 metros, 15.00 metros hacia cada lado medidos desde el eje del camellón, y para la [REDACTED] respetar un ancho de vía de 15.00 metros, 7.50 metros hacia cada lado medidos desde el eje de la calle, deberá respetar ochavo de 3.00 por 3.00 mts. en el cruce de la [REDACTED] por lo anterior, Si se prevé la modificación del tramo de las vías públicas con la que colinda el predio en la forma que se describe.

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

- Presenta Planos Estructurales impresos y en CD, para el trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales v de Servicios Agrupados) v Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

**9. Estudio de Mecánica de Suelos;**

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 11006632, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales v de Servicios Agrupados) v Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

Presenta oficio número DPCE-SAP-AR-658-2024 de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección

Civil para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN COMERCIO (39 LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS), SERVICIO (03 OFICINAS ADMINISTRATIVAS), a ubicarse en [REDACTED]

[REDACTED] Expediente Catastral [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

**11. Estudio de impacto ambiental;**

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A) fracción III inciso g) del presente Dictamen.

**12. Estudio de impacto vial; y**

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A) fracción III inciso f) del presente Dictamen

**13. Estudio geotécnico de Hidrología o Geología;**

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, A) fracción III inciso h) del presente Dictamen.

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-un 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 de seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros fecha de emisión 19 diecinueve de febrero de 2025 dos mil veinticinco, emitido por HDI Seguros, S.A. de C.V. con número de póliza [REDACTED] vigencia del 20-veinte de febrero del 2025 dos mil veinticinco a 20-veinte de febrero del 2026 dos mil veintiséis.

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

- Presenta Estudio Estabilidad de Taludes elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 9027136, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el expediente catastral

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

**I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88 (nueve mil ciento diecinueve pesos con 88/100 M.N), con número de recibo folio 3170000035455 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000268-24-03 a el expediente catastral [REDACTED]



- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas

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

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

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo de facturación diciembre 2024 a enero 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad (CFE) con dirección

1

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

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A) fracción III inciso d) del presente Dictamen.

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

- Presenta Ficha Ambiental original con fecha de recibido 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la atención del cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado dando frente a

identificado con el expediente catastral

2

- Presenta copia simple de Resolutivo de Impacto Ambiental de fecha 26 veintiséis de julio de 2024 dos mil veinticuatro, bajo el número de oficio SMA/DIRA/1288/2024, N.A: IIAF0437155007, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad De La Secretaría De Medio Ambiente Del Estado De Nuevo León, en la cual se emite Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, para el proyecto denominado "PUNTO RIOKHA", referido en lo sucesivo como el proyecto con pretendida ubicación en la

1

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

- Presenta copia simple de Plano del Fraccionamiento Del Fraccionamiento para Granjas ubicado en la Estanzuela, del Municipio de Monterrey aprobado por la Dirección de Planificación de la Secretaría de Obras Públicas del Estado de Nuevo León, mediante acuerdo de aprobación de lo contenido en el acta número 253 en el punto IV de fecha 28 veintiocho de junio de 1970 mil novecientos setenta.

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

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

- Presenta formato físico y digital CD con la información digitalizada.

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

**D. 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 licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos c), e) y b) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el inciso B) fracción II, y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el inciso C) de los numerales 6 y 8 respectivamente, del presente Dictamen.

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

Este requisito se subsana toda vez que en el presente tramite, solicitan autorización de dicha licencia.

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

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





- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;  
IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;  
VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos a), c) y e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el inciso B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

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

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto (1 de 3 al 3 de 3).

En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas).

**VII. Derogado.**

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

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

**IX. Alineamiento Vial;**

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

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos II, inciso C) 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;**

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos II, inciso C), en adicionales fracción V, del presente Dictamen.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88 (nueve mil cientos diecinueve 88/100 M.N), con número de recibo folio 31700000035455 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por

la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000268-24-03 al expediente catastral **2**

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

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

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo de facturación diciembre 2024 a enero 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad (CFE) con dirección **1**

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A), fracción III, inciso d) del presente Dictamen.

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

Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso B), fracción XIII del presente Dictamen.

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- 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;
- 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;
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A) fracción III inciso a), b), c), d) y f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el inciso B) fracción II, del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y excepto fracción VII la cual se da en el inciso C), fracción adicional I del presente Dictamen.



**G. OTROS DOCUMENTOS.**

- Allega formato físico y digital CD con la información digitalizada.
- Presenta carta compromiso de fecha 13 trece de septiembre de 2024, emitida por Viveros Nuevo León en la cual se compromete a entregar la cantidad de 38-treinta y ocho árboles nativos de la región de 3" pulgadas de diámetro.
- Presenta factura con folio Número de folio 369 de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro y copia simple de pago por concepto reposición de arbolado lineamientos del expediente L-USDS-0000268-24-03 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000035511 de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

**ANTECEDENTES.**

- Presenta copia simple de Cartulina, con número de expediente administrativo TM-DETH-000215-23, de fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Demolición Total de 571.00 metros cuadrados en el predio ubicado en [REDACTED] el cual cuenta con una superficie total de 1,520.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/03085/2024 y número de expediente administrativo L-FLDA-000055-24-02, de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (Oficinas Administrativas), en el predio ubicado dando frente a [REDACTED] el cual cuenta con una superficie total de 1,520.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a), III inciso a) 311 fracciones I, II y III, 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III, 15 fracción I, 36, 39, 45BIS, 139, 156, 156 BIS, 157, 160 y 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce y en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27-veintisiete de octubre de 2011 dos mil once, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 17 dieciocho de noviembre de 2011, y de acuerdo al Plano de Estrategia Zonificación Secundaria E05 E y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA** dando frente a la avenida **Antiguo Camino a Villa de Santiago** la cual se clasifica como **CM-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual solicita el uso de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE**

**SERVICIOS AGRUPADOS**, el cual se considera como **CONDICIONADO Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera como **PERMITIDO**.

**Para Locales Comerciales y de Servicio Agrupados son los numerales siguientes:** 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). **2.3.4 Tiendas de conveniencia** **3.1 Servicios Personales** ( 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , comida rápida, antojitos , 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas ) , **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y determinado como **CONDICIONADO**; según expone en el párrafo que antecede, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** *aquellos que por sus características de funciona miento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...*" por lo cual, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar el uso de suelo, solicitado de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados se debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

**II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un



dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

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

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

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

Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fueron cubiertas de acuerdo a lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;

- Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, mediante oficio número GDV/005/2025, dictamen Lineamientos Técnicos ambientales-204/24, donde se indican los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Requerimiento III. Impacto Vial: De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número PRT/148/2024, de fecha del 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Opinión Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), del predio ubicado dando frente a [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento con oficio número DPCE-SAP-AR-658-2024 de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN COMERCIO (39 LOCALES



COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS), SERVICIO (03 OFICINAS ADMINISTRATIVAS), a ubicarse en 1

Expediente Catastral 2

se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

### TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por personal, adscrito a esta Secretaría, en fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, por personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, hace constar que: "Tras realizar la visita se pudo observar que el inmueble corresponde a predio baldío, el cual presenta suelo de materia orgánica observando manchones de pasto y montículo de materia producto de una demolición anterior. Mientras que a la otra parte del predio presenta suelo de firme de concreto y se le da un uso de estacionamiento por personas ajenas al lugar, aun no se inicia con la construcción indicada en los planos del proyecto anexo".

### CUARTO. 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, NUEVO LEÓN.

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegación Huajuco, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el número de expediente catastral 2 le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos, mismos que fueron fijados dentro del expediente administrativo L-FLDA-000055-24-02, mediante oficio número SEDUSO/03085/2024 de fecha 25 veinticinco de julio de 2024 dos mil veinticuatro.

| Superficie total por dictaminar: 1,520.00 m <sup>2</sup> (Dando 1) |                     |                |             |                |         |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-------------|----------------|---------|
| LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS                                          | NORMA               |                | PROYECTO    |                | OPINIÓN |
|                                                                    | COEF                | M <sup>2</sup> | COEF        | M <sup>2</sup> |         |
| C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)                        | 0.75                | 1,140.00       | 0.45        | 680.34         | cumple  |
| C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)                      | 3.00                | 4,560.00       | 1.32        | 2,011.38       | cumple  |
| Área Libre                                                         | 0.25                | 380.00         | 0.55        | 839.66         | cumple  |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)                                 | 0.15                | 228.00         | 0.16        | 237.83         | cumple  |
| N° de Niveles Máximo                                               | 3 pisos o 12 metros |                | 3 Niveles   |                | cumple  |
| Altura por nivel                                                   | 4.00 metros         |                | 3.10 metros |                | cumple  |

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o



predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...”

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

Así mismo, para la determinación de la altura el Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio 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...” El proyecto indica una altura de 3.10 por nivel por lo anterior cumple con lo indicado en dicho artículo.

**ARTÍCULO 132.** “En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley”; y Además Leyes, Planes y reglamentos vigentes o que 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 dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

#### 4.1 ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO (DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA)

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

| GIRO<br>ESPECIFICO                                 | 1 CAJÓN POR CADA |       | REQUIERE EN DISEÑO |            | RESUELVE CON                                                                                | OPINIÓN |
|----------------------------------------------------|------------------|-------|--------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                                                    | CANTIDAD         | UBS   | CANTIDAD           | REQUIERE   |                                                                                             |         |
| 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados | 1 cajón          | 40 m² | 1,603.44 m2        | 40 cajones | 70 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (68-ESTANDAR Y 02-DOS CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD) | *cumple |
| 3.9.4 Oficinas Administrativas                     | 1 cajón          | 60 m2 | 36.12 m2           | 01 cajón   |                                                                                             |         |
| total                                              | 41- cajones      |       |                    |            |                                                                                             |         |

\*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

\*Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; ARTÍCULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

#### QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

##### Datos de Construcción

M2 por construir: 4,299.35 m2  
Barda perimetral por construir: 13.80 ml  
M2 de Construcción total: 4,299.35m2

##### Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 4,299.35 m2  
M2 Estacionamiento Techado: 2,287.97 m2  
No. de cajones de estacionamiento: 70- cajones

##### Desglose de áreas

| Área           | M2 por construir | M2 Totales      | Distribución de áreas                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sótano 2       | 1,212.84         | 1,212.84        | Rampa de acceso y salida, 28 veintiocho—cajones de estacionamiento techados, elevadores y escaleras.                                                                                                                                 |
| Sótano 1       | 1075.13          | 1075.13         | Rampa de acceso y salida, 28 veintiocho cajones de estacionamiento techados, elevadores y escaleras.                                                                                                                                 |
| Planta Baja    | 665.52           | 665.52          | Acceso a estacionamiento (entrada y salida), 14-catorce cajones de estacionamiento sin techar, 13-trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados (cada uno con medio baño), 01-una oficina administrativa, elevadores y escaleras. |
| Planta Nivel 1 | 665.52           | 665.52          | 13-trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados (cada uno con medio baño), 01-una oficina administrativa, elevadores y escaleras.                                                                                                |
| Planta Nivel 2 | 680.34           | 680.34          | 13-trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados (cada uno con medio baño), 01-una oficina administrativa, elevadores y escaleras.                                                                                                |
| <b>Total</b>   | <b>4,299.35</b>  | <b>4,299.35</b> | 39-treinta y nueve Locales Comerciales de Servicios Agrupados, 03-tres Oficinas Administrativas y Estacionamiento para 70-setenta cajones                                                                                            |

#### SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.



Por lo que, en atención a lo solicitado la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000621-23** en fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la **1**

**2** identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica para la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago se deberá respetar una ancho de vía de 30.00 metros, 15.00 metros hacia cada lado medidos desde el eje del camellón, y para la calle Congreso Norte, respetar un ancho de vía de 15.00 metros, 7.50 metros hacia cada lado medidos desde el eje de la calle, deberá respetar ochavo de 3.00 por 3.00 metros en el cruce de la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago y Congreso Norte, por lo anterior, SI se prevé la modificación del tramo de las vías públicas con la que colinda el predio en la forma que se describe.

#### **SEPTIMO. DICTAMENES INTERNOS**

- Mediante Oficio No. **GDV/005/2025** y **Lineamientos Técnicos Ambientales-204-24** de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000268-24-03**, ubicado dando frente a **1** identificado con el expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/148/2024** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio No. **GME/075/2025** y plano de fecha a los 31-treinta y un día del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio **PRT/053/2024** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente del Proyecto, así como del Estudio de Movilidad, y Estudios Presentados se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/040/2024** de fecha 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme los Estudios presentados, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.
- Mediante oficio número **PRT/165/2024** de fecha 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas

#### **OCTAVO. DICTAMENES EXTERNOS.**

- Presenta oficio número **DPCE-SAP-AR-658-2024** de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León** para la emisión de

Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN COMERCIO (39 LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS), SERVICIO (03 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, a ubicarse en **1**

**2** Expediente Catastral **2** se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160, 160 BIS y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (39-TREINTA Y NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS ( 03-TRES OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del inmueble dando frente a **1**

**2** identificado con el número de expediente catastral **2** para la totalidad de la superficie de terreno de **1,520.00 metros cuadrados**; con **4,299.35 metros cuadrados**, de Construcción Y Edificación Total.

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

#### OPINIONES TECNICAS

Que en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, su plano de Zonificación Secundaria E05 E y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA dando frente a la **2** en una zona Clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, en el cual solicita el uso de 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SEVRICIOS AGRUPADOS, el cual se considera como CONDICIONADO Y 3.9.4 OFICINAS ADMNISTRATIVAS se considera como PERMITIDO, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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





1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (39-treinta y nueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (03-tres oficinas administrativas), deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes, firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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, como lo establece el artículo 319 fracción II de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
6. La presente licencia de construcción (obra nueva) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
7. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
8. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

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

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (01 de 03 al 03 de 03) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Locales Comerciales de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los 70-setenta cajones de estacionamiento, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 237.83 metros cuadrados de área de Jardín que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso. /

c) En cuanto a Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. GDV/005/2025, del asunto Lineamiento Técnico Ambiental-204-24 de fecha 10-diez días del mes de enero del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.

Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:  
Durante la etapa de construcción. -

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 en y sábados de 8:00 a 14:00 horas a excepción de días festivos (numeral 6.1 del NAE)



3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.

4. 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 (numeral 9.2.1.2 del NAE).

5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 9:00 a 14:00 horas (numeral 6.1 del NAE).

6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.

7. 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).

8. 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 20km/h (numeral 7.2.1.3 del NAE).

9. 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.

10. 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 (numeral 7.2.1.8 del NAE).

11. 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).

12. 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 (numeral 6.1 del NAE).

13. 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).

14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).

15. 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 (numeral 7.2.1.13 del NAE).

16. 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.

17. 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 (numeral 7 del NAE).
18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
19. 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) (Numeral 6.1 del NAE).
20. 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 (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
21. 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 (artículo 80 del RPA e IUM).
22. 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.
23. 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 (numeral 6.1 del NAE).
24. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
25. 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 (numeral 6.1 del NAE).

Durante la etapa de operación. -

#### Generales

26. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersion de agua tratada, agua gris agua no potable, evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 de la NAE)
27. 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 8.1.7.3 de la NAE).
28. Deberá cumplir cada una de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PUNTO RIOKHA" emitido por la Secretaría De Gestión Integral Del Aire, Agua Y Biodiversidad Del Estado De Nuevo León (Oficio Núm. SMA/DIRA/1288/2024).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PUNTO RIOKHA".
30. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 3.1.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
31. En caso de que los locales comerciales pretendan utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores



a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

32. 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 (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

**Impactos Ambientales  
Ruido y/o Vibraciones**

33. 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 (artículo 84 del RPA e IUM).

34. 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 20:00 horas (horario común para oficinas y locales comerciales).

35. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).

36. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

**Suelo**

37. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

38. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).

39. 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 (artículo 68 del RPA e IUM).

40. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).

41. 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 (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

**Aire**

42. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 RPA e IUM).

43. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

**Agua**

44. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).

45. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

46. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

47. 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 (artículo 66 del RPA e IUM).

**Manejo de Residuos de Manejo Especial**



48. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y en caso de contar con laboratorio de Química deberá registrarse como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.

49. 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.

50. 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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).

51. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

52. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie nativo, con dimensiones de al menos 2 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 38-treinta y ocho árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 38 árboles de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

54. 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.

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

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

**d) La Dirección de Proyectos Técnicos de la En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio PRT/053/2024, de fecha 29-veintinueve de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe.**

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

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

3. 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.

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

5. La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva analizar por esta dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del



Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

7. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/148/2024 de fecha a los 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- 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.
- 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 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y 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.
- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones 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.

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.
- 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.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 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.
- El acceso vehicular (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y 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 el 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.



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

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

f) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/075/2025 y plano de fecha a los 31-treinta y un días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización tan vertical como horizontal del cruce  tal como se indica el plano autorizado; esto incluyendo el suministro e instalación de cualquier otro dispositivo para el control del tránsito que se indique en el mismo.
2. El solicitante deberá habilitar la banqueta correspondiente frente al predio correspondiente al expediente Catastral  con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos, Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.

4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.

5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de la licencia.

g) **En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/040/2024 de fecha 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión FACTIBLE por parte de esta Dirección, debiendo cumplir con lo siguiente:

o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.  
o De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 7.00m., por lo que deberá apearse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey donde menciona que "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos en materia GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

h) **En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/165/2024 de fecha 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.

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

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





- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.
- Envolvente térmica de la edificación:
- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

j) En Materia de Seguridad.

- Deberá cumplir con lo indicado en materia de seguridad de acuerdo con Oficio número DPCE-SAP-AR-658-2024 de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN COMERCIO (39 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), SERVICIO (03 OFICINAS



ADMINISTRATIVAS), a ubicarse en [REDACTED]  
[REDACTED] Expediente Catastral [REDACTED]

**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. Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

Con fundamento en el artículo 326 y 327, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

**CUARTO.** licencia de uso de suelo, 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 fundado 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. 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, como lo establece el artículo 319 fracción II de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

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

**SEXTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

**OCTAVO.** Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (39-TREINTA Y NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (03-TRES OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE

*F.G.M.*

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



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

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

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

SCS/ CORA/ MACS/ ZVNR/ AMMR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ramón Antonio Saenz en su carácter de apoderado siendo las 12:15 horas del día 15 del mes de Diciembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Rubi Paz Delgado

FIRMA

*[Signature]*

No. DE GAFETE

242314

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

Ramón Antonio Saenz

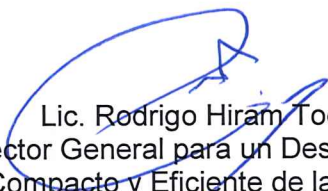
FIRMA

*[Signature]*

IDENTIFICACIÓN

4

# CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INFORMACIÓN<br>CONFIDENCIAL                          | Expediente                                                                                                                                                                                                                                                                             | L-USDS-000268-24-03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                      | Fecha de Clasificación                                                                                                                                                                                                                                                                 | 09 de enero de 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                      | Área                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                      | Información Reservada                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                      | Periodo de Reserva                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                      | Fundamento Legal                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                      | Ampliación del periodo de reserva                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                      | Fundamento Legal                                                                                                                                                                                                                                                                       | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
|                                                      | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia                                                                                                                                                                                                                         | Acta 02-2026 Ordinaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                      | Fecha de Desclasificación                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Confidencial                                         | 1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Datos de inscripción, 6. Número de Póliza                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público | <br>Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano<br>Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |