Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000233-24
OFICIO No. SDU/00636/2025

I N S T R U C T I V O

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S. A. DE C. V.
[redacted]
P R E S E N T E.-

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 05-cinco días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco----------
VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el día 22-veintidós días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por el **C. Johnatan Caleb Villarreal Valdez,** en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S.A. de C.V.,** esta última en carácter de propietaria del inmueble ubicado en **CALZADA FRANCISCO I. MADERO SIN NÚMERO, COLONIA MITRAS SUR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN,** e identificado con el número de expediente catastral [redacted] con la cual pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 241 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (07 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS),** en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **3,302.58 metros cuadrados.**

A N T E C E D E N T E S

a) Presenta copia simple de resolución y plano de proyecto de fusión, aprobados bajo el número de oficio 20268/SEDUSO/2022, de fecha 25-veinticinco de octubre del 2022-dos mil veintidós, dentro del Expediente Administrativo No. S-036-2022, mediante el cual esta Secretaria, aprobó la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] **lote 3** con superficie de **450.00 metros cuadrados, lote 4** con superficie de **450.00 metros cuadrados, lote 16-bis** con superficie de **159.90 metros cuadrados, lote 17** con superficie de **450.00 metros cuadrados, lote 18** con superficie de **450.00 metros cuadrados, lote 19** con superficie de **366.05 metros cuadrados y lote 20** con superficie de **445.34 metros cuadrados; y 11-075-019** con superficie de **531.29 metros cuadrados,** para formar un LOTE FUSIONADO con superficie de **3,302.58 metros cuadrados,** ubicado frente a las calles Francisco I. Madero, Sayula y Cocula, de la colonia Mitras Sur, del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el cual cuenta con datos de registro M-70 R-11 23I0005646 de fecha 17-diecisiete de mayo del 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección de Catastro; asignando al lote fusionado, el número de expediente catastral [redacted] quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León [redacted]

b) Presenta copia simple de resolución contenida bajo el número de Oficio **SEDUSO/00395/2024** emitida dentro del expediente administrativo **L-000022-22** de fecha 30-treinta de enero del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual, esta Secretaría **autorizó la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS** para el predio ubicado en la Avenida Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, de la Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [redacted] el cual tiene una superficie total de 3,302.58 metros cuadrados, exceptuando su compatibilidad de Uso de Suelo para 3.18.1 Educación-Jardines de Niños, que se encuentra clasificado como **PROHIBIDO** de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

05025

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDS-000233-24**, y

R E S U L T A N D O

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, 311 fracción III, de la citada Ley; y artículo 160 BIS 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 la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracción III:

Inciso a) Solicitud correspondiente.

• Presenta solicitud oficial de trámite firmada por el C. Johnatan Caleb Villarreal Valdez como apoderado legal de la sociedad denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S.A. DE C., en su carácter de propietario del predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras, Sector Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con el expediente catastral [redacted], a través de la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (241-VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (07 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS).** signado también por el **Director Responsable de Obra**, el Arq. [redacted] con cédula profesional número 1825658, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.

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 y Artículo 160 Bis, fracción I, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Inciso b) Pago de derechos correspondientes.

• Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la Licencia de uso de Suelo, por la cantidad de $4,559.94 (CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 94/100 MN), con número de folio 3170000035108 de fecha 22-veintidos de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente **L-USDS-000233-24** al expediente catastra [redacted]

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 y Artículo 160 Bis, fracción IX, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Inciso c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

• Presenta copia simple de Escritura Publica Número 23,923-veintitrés mil novecientos veintitrés, de fecha 30-treinta de abril del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, Notario Público Titular de la

Notaria Publica número 67-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "**CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL**", seguida esta denominación de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o sus abreviaturas **S.A DE C.V**; Además se designan como Apoderados Generales de la sociedad a los señores Daniel Garza Bolaños, Rafael Marcelo Lozano González, Ricardo Garza Bolaños, Genaro Maza Fernández y **Johnatan Caleb Villarreal Valdez,** otorgándole a este último, entre otras facultades, Poder General para Actos de Administración, y Poder General para sustituir, conferir y revocar poderes. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [redacted]

- Presenta copia simple de Carta Poder de fecha 19-diecinueve de enero del 2024-dos mil veinticuatro mediante el cual el C. Johnatan Caleb Villareal Váldez, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL S.A DE C.V.**, como propietario del predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sector Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] **otorga Poder Especial para Actos y/o Asuntos Administrativos** a favor de los señores **Rafael Carlos Quiroga Madrigal, Allan Obedt de la Garza Lozano,** [redacted] para gestionar trámites y/o permisos; nombrando como testigos a los C.C [redacted]

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Johnatan Caleb Villareal Valdez, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de identificación [redacted] (apoderado legal de la sociedad denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL S.A DE C.V.)

- Presenta copia simple de credencial para votar de [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de identificación [redacted] (gestor de la sociedad denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL S.A DE C.V.).

- Presenta copia simple de pasaporte expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores del [redacted] Lozano con número de pasaporte [redacted] (gestor de la sociedad denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL S.A DE C.V.).

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de identificación [redacted] (gestor de la sociedad denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL S.A DE C.V.).

- Presenta copia simple de credencial para votar de [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de identificación [redacted] (gestor de la sociedad denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL S.A DE C.V.).

- Presenta copia simple de credencial para votar de [redacted] Maldonado expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de identificación [redacted] (gestora de la sociedad denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL S.A DE C.V.).

- Presenta copia simple de credencial para votar del C [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de identificación [redacted] (Testigo).

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [redacted] xpedida por el Instituto Nacional Electoral, número de identificación [redacted] (Testigo).

05026

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis, fracción III, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de resolución contenida bajo el número de Oficio **SEDUSO/00395/2024** emitida dentro del expediente administrativo **L-000022-22** de fecha 30-treinta de enero del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual, esta Secretaría **autorizó la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS** para el predio ubicado en la Avenida Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, de la Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [redacted] el cual tiene una superficie total de 3,302.58 metros cuadrados, exceptuando su compatibilidad de Uso de Suelo para 3.18.1 Educación-Jardines de Niños, que se encuentra clasificado como **PROHIBIDO** de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

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 y Artículo 160 Bis, fracción XI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta 7-siete juegos de Planos (1 de 9 al 9 de 9) con el contenido de los mismos plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio (indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel correspondientes) firmados por el C. Jonathan Caleb Villarreal Valdez como apoderado de la sociedad denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S.A. DE C.V., propietario del predio, donde solicitan **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (241-VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (07 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)** signados también por el Director Responsable de Obra el Arq. [redacted] quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha de julio del 2024-dos mil veinticuatro.

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 y Artículo 160 Bis, fracción V y X, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.

- El predio pertenece a un fraccionamiento autorizado, sin embargo, presenta **Estudio de Movilidad** de fecha 15-quince de abril del 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por PM Ingeniería Vial, signada por el MC. Ing. [redacted] con número de cédula Profesional 2882303, con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 6720939; manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 15-quince de abril del 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sector Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

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.

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.

• En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-177/24** mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría con número de oficio GDV/009/2025 de fecha 09-nueve de enero del 2025-dos mil veinticinco y la ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección para la Atención del Cambio Climático, adscrita a esta Secretaría en fecha de recibido 19-diecinueve de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, en donde se le indica que deberá presentar copia simple de copia de resolutivo del MIA del Estado, ello para la etapa de Construcción, para el predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sur, Sector Sur, identificado con el expediente catastral [redacted] para el giro de Departamentos y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.

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.

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; sin embargo, presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 17-diecisiete de abril del 2024-dos mil veinticuatro, elaborada por Consultoría Aqua, signada por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula Profesional 1117527, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto para el predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 y Artículo 160 Bis, fracción XIV y XV, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Presenta la Factibilidad para el servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., de fecha 09-nueve de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, con número de oficio **SADM-DG/SP-0748-23**, Siebel: 1-18912372 F-803/23, donde se considera factible con una vigencia de 02-dos años a partir de la fecha del referido oficio; únicamente para otorgar el servicio como máximo para 104 departamentos de no más de 35 m2, 66 departamentos de no más de 45 m2, 88 departamentos de no más de 55 m2, 32 departamentos de no más de 65 m2 y 9 locales de no más de 60 m2 en una superficie de 3,302.58 m2 ubicado en Avenida Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sector Sur, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **70)11-075-001**.

05027

ORIGINAL SEDUSC MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

De acuerdo a la Factibilidad de Agua y Drenaje aprobada; se autorizaron un total de 13,530.00 m2 para departamentos y 540.00 m2 para Locales Comerciales; ahora bien, es importante mencionar que el proyecto presentado cuenta con un total de 12,078.90 m2 para departamentos y 398.10 m2 para Locales Comerciales; por lo que se considera que el proyecto se encuentra dentro de lo considerado autorizado.

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 y Artículo 160 Bis, fracción XVI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Inciso j) Factibilidad del servicio de eléctricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M^2 -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.
• Presenta copia simple de oficio de Factibilidad con número de oficio **OPFS-126/2024**, de fecha 20-veinte de junio del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por el Departamento de Planeación de la Superintendencia Zona Metropolitana Norte, División Golfo Norte de la Comisión Federal de Electricidad; mediante el cual informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el proyecto denominado Calzada Madero, en el predio localizado en la en la Avenida Francisco I. Madero, Sin Número, entre Avenida Simón Bolívar y Avenida Prof. Moisés Sáenz, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 y Artículo 160 Bis, fracción XVII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma de propietario, poseedor y/o 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 privada 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 de 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.
IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;
X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, 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.
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 inciso **A)**, y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), c), b), e), d), h), i), y j), 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 2,735-dos mil setecientos treinta y cinco, de fecha 22-veintidós de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Esteban Odón González Quiroga, Titular de la Notaria Publica Número 21-veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; referente a **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada "**CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** adquirió los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] (los cuales fueron objeto de autorización de fusión descrita en el inciso a) del apartado de Antecedentes de la presente resolución); inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1308, Volumen 312, Libro 53, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de febrero del 2022-dos mil veintidós.

• Presenta copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, de fecha 23-veintitrés de mayo del 2022-dos mil veintidós, signado por el Licenciado Esteban Odón González Quiroga, titular de la Notaría Pública número 21-veintiuno, mediante el cual solicita se inscriba Acta Aclaratoria respecto de la superficie total de Lote de terreno marcado con el número 19-diecinueve de la manzana 22-veintidós, de la Colonia Mitras Sector Surde esta Ciudad, el cual tiene una superficie total de 365.05 m2, debiendo ser lo correcto una superficie total de 366.05 (trescientos sesenta y seis metros cuadrados cinco decímetros de metro cuadrado (siendo este uno de los predios identificados con el número de expediente catastral [redacted], que fueron objeto de autorización de fusión descrita en el inciso a) del apartado de Antecedentes de la presente resolución) ; inscrita ante Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

• Presenta copia simple del escrito dirigido al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección del Registro Público, Primer Distrito, de fecha 30-treinta de mayo del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual, solicitan la inscripción y registro de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] quedando un Lote resultante con una superficie de 3,302.58 metros cuadrados, al cual le fue asignado el número de expediente catastral [redacted] escrito que fue ratificado en fecha 05-cinco de junio de 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaria Publica número 107-ciento siete, según consta en el **Acta Fuera de Protocolo número 107/38.824/23**; inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted]

05028

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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

• Presenta copia simple de pago de recibo con folio 346E-869 de fecha 18-dieciocho de julio del 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 01-primer bimestre del año 2023-dos mil veintitrés al 06-sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro; respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [redacted], ubicado en Calzada Francisco I. Madero, L3, M22, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. Presentar plano de localización del predio;

• Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 9 al 9 de 9) del proyecto correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (241 viviendas) y Comercio (07-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04 elevaciones, 02 cortes, planta conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos y las curvas de nivel a cada metro.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio.

• Presenta 08-ocho Fotografías (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores) del predio, dando en el artículo 160 Bis., fracción VI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.
Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Los giros solicitados 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS; son considerados como **PERMITIDOS** por ubicarse frente a una vialidad clasificada como **CAI – CORREDOR ALTO IMPACTO** por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que no le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 recibo de facturación expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad correspondiente al periodo 30-treinta de julio del 2024-dos mil veinticuatro al 27-veintisiete de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en Calle Río Lerma, Número 1859, Colonia Mitras Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo éste el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

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 de Responsiva en original de fecha de julio del 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Arq. [redacted] con número de cédula profesional 1825658, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes **al trámite de Licencia de uso de suelo para Habitacional Multifamiliar (241-viviendas) y Comercio (07 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sector Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• Presenta Carta Responsiva de fecha 15-quince de abril del 2024-dos mil veinticuatro, como Responsable de Estudio de Movilidad, signado por el MC Ing [redacted] con número de cédula profesional 6720939, para el predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sector Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

• Presenta Carta Responsiva de fecha de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, como Responsable de Estudio Hidrológico y Alternativas de Solución Pluvial, signado por el Ing. [redacted] con número de cédula profesional 1117527, para el predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sector Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

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.

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

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 contenga la documentación e información antes requerida, en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

• Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante cd.

La solicitud a la que se refiere la fracción I de este artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

C) OTROS DOCUMENTOS

• Presenta copia simple de la Resolución de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-No. 000508/21 de fecha 16-dieciséis de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] en el cual se señalada que en los estudios de Vialidad **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la

05029

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

que colinda el Predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Francisco I. Madero, Calles Sayula y Cocula y respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina.

• Presenta copia simple de la Resolución de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-No. 000507/21 de fecha 16-dieciséis de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] 7 (los cuales fueron objeto de autorización de fusión descrita en el inciso a) del apartado de Antecedentes de la presente resolución); en el cual se señalada que en los estudios de Vialidad **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Calzada Francisco I. Madero.

• Presenta copia simple de escrito de fecha 12-doce de julio del 2024-dos mil veinticuatro; mediante la cual presenta ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, para su evaluación el estudio de impacto ambiental correspondiente al proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; con sello de recibido en fecha 08-ocho de agosto del 2024-dos mil veinticuatro por la citada dependencia estatal.

• Allega CD con el proyecto en digital.

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

C O N S I D E R A N D O

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, incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracción III, 309 fracción III, 310 fracción III inciso a), 311 fracción 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 2, inciso b), 12 fracciones I y II, 14 fracciones I, punto 1.1 y II punto 2.3, 15 fracción I, 39, 45BIS, 73, 139, 156, 157, 160 BIS, 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, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.
En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Estrategia Zonificación Secundaria 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 CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO,** dando frente a la Calzada Francisco I. Madero en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO,** en donde el uso solicitado para **HABITACIONAL 1.1.2 MULTIFAMILIAR Y COMERCIO 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se consideran como **PERMITIDOS.**

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es "... a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.
En fecha 06-seis de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete 116790, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sector Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando lo siguiente:
Punto número 1.- "Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio el cual se encuentra delimitado con muro de block y malla ciclónica, dicho predio es utilizado como estacionamiento. Observando en su interior camionetas de publicidad móvil en su mayoría. El predio presenta suelo de materia orgánica compactada debido al tránsito de vehículos, observando arbolado y vegetación de disturbio en su interior".

Punto número 2.- "El inmueble no presenta avance y/o construcción alguna de acuerdo a proyecto anexado".
Punto número 3.- "Debido a las condiciones en las que se encuentra el predio; no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a proyecto anexado".
Punto número 4.- "Se anexan datos de microzonificación de sitio".
Punto número 5.- "Se anexa reporte fotográfico del inmueble".

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.

Que de acuerdo a lo solicitado, para la aplicación de los beneficios de la **Zona DOT** (Desarrollo Orientado al Transporte) el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte a un radio de 400 a 800 metros como lo es el sistema Metro, y el Bus Rapid Transit BTR, como es el caso de la Ecovía, de tal forma que la gente pueda vivir y satisfacer sus necesidades en el mismo perímetro de territorio y disponga del transporte público para recorrer distancias más largas.

Es importante señalar que el Plan de Desarrollo citado, en el numeral **10.2.3** establece que "... *En tanto se realiza el Plan o Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), en los predios que tengan una superficie de cuando menos 2000 mts, colindante a las líneas del Metro de la Ecovía se permitirá lo siguiente:*
a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se

05030

ORIGINAL SE DUSC MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.
b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.
c) En los predios ubicados en el Barrio Antiguo, que estén en el supuesto descrito en el inciso anterior, previo a cualquier autorización, se deberá contar con dictamen positivo de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey.
d) En la zona D.O.T., descrita en el inciso a), se deberán implementar programas de movilidad urbana sustentable, a través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclovías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con especies nativas. En estas zonas, los proyectos de construcción y edificación del suelo, deberán ubicar las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV), al frente del predio, con la finalidad de crear sendas o corredores verdes..."

Y atendiendo las disposiciones reglamentarias municipales, específicamente el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual establece que estas son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente.

Señalando a su vez, que lo no previsto por este Reglamento se aplicarán supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables, estableciendo en el artículo 4 fracción LXXXIV, que deberá entenderse por Zona DOT lo siguiente: *"...Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación..."*

También, el artículo 73 del citado Reglamento señala en el Capítulo V, Conservación y Mejoramiento Urbano, Sección Primera, Desarrollo Orientado al Transporte, lo siguiente:

"...Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. ***En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.***
II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.

VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados..."

Ahora bien, en relación a lo solicitado, **mediante la solicitud presentada, reafirma con escrito de fecha de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro,** para el predio ubicado en la Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral [redacted] refrenda la solicitud, realizando la petición de resolver con los lineamientos de acuerdo con el art. 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León para una "Zona DOT" de acuerdo a que el proyecto se encuentra en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación. Lo anterior en congruencia con lo indicado en el numeral **10.2.3** de las estrategias de ordenamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León 2013-2025, adjuntándose croquis de radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro; donde se aprecia que el predio motivo de solicitud se encuentra dentro de la misma, a una distancia de 550.50 metros de la Estación Hospital propiedad de la Línea 1 del Metro), es decir, **dentro de la zona DOT**.

A su vez, en **fecha 22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés**, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, mediante oficio número **054/IMPLANC/2023**, emitió opinión técnica respecto a la aplicación de la norma técnica para proyectos DOT, específicamente a la interpretación e identificación de los lotes que se encuentran en zona DOT y las distancias que deben cumplir respecto a los diferentes sistemas de transporte, en atención a la estrategia urbana de densificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, manifestando que de acuerdo a los ***elementos*** para la interpretación de la política pública establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano, respecto al Desarrollo Orientado al Transporte citando los siguientes:
"... I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de Julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.
IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."

Concluyendo dicho Instituto lo siguiente: *"... De los elementos aportados en los puntos I), II), III) y IV), se infiere que el concepto se actualiza respecto de predios que colinden tanto con Líneas de Metro, así como con aquellos que colinden con la Ecovía, sin que se refiera al punto exacto en que se interceptan ambos puntos, ya que la "y" como conector en la disposición normativa no juega un papel conjuntivo, esto es, no estipula que deberán confluir ambos elementos (metro y ecovía) para que se actualice el supuesto normativo. Para que lo anterior fuera así, debió señalarse de manera expresa, a través de un concepto como intersección, cruce o alguno similar, que denotara que la intención era la de especificar dicha situación..."*
Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto le corresponde un ***uso mixto*** por consistir en una edificación con comercio en primeros niveles y uso habitacional multifamiliar en niveles superiores,

05031

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY
MTY AQUÍ SE RESUELVE

le resulta aplicable el supuesto establecido en la fracción I del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en atención a las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, además de ubicarse dicho inmueble dentro del radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro; según se señala en el croquis presentado, indicando una distancia de 550.50 metros de la estación del metro Hospital al predio que nos ocupa.

Por lo tanto, le resulta aplicable lo señalado en el numeral **10.2.3** del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es decir, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, *"...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria* ***a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC*** *podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."* Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria **(ALC)** el predio cuenta con una superficie de terreno de 3,302.58 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 264.21 metros cuadrados, y el solicitante establece un total de 264.21 metros cuadrados los cuales **son indicados en plano anexo, en la planta baja del proyecto** con acceso libre para el público; dando cumplimiento con dicha disposición.

4.1. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO CON BENEFICIOS A LA ZONA DOT.

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **Artículo 73**, fracción I, *"...En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres"*; por lo cual, por encontrarse en zona DOT, los lineamientos urbanísticos se consideran libres; sin embargo, el proyecto presenta 273-cajones de estacionamiento (261-cajones estándar y 12-cajones para discapacitados; ubicados en sótano, planta baja, nivel 1, nivel 2, nivel 3, nivel 4, nivel 5 y nivel 6).

4.2. ALTURAS

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: *"...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...".* Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado las siguientes alturas mayores a 4.00 metros: en Nivel de Planta Baja-Locales Comerciales presenta una altura de 4.75 metros, en Nivel 2-Locales Comerciales presenta una altura de 4.80 metros, en Nivel 5 presenta una altura de 4.80

metros y en Nivel 7-Amenidades presenta una altura de 4.50 metros; lo cual el interesado justifica mediante escrito de fecha del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro. Ahora bien, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaría, emitió el oficio No. **PRT/135/2024** de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, estableciendo los siguiente: *"Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como FACTIBLE por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel, con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.75-cuatro punto setenta y cinco metros, 4.80-cuatro punto ochenta metros y 4.50-cuatro punto cincuenta metros, respectivamente, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (241 viviendas tipo departamentos), en el inmueble ubicado en la calle Calzada Francisco I,. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral* [redacted] *expediente administrativo L-USDS-233-24.*

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León: "ARTICULO 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".

Lo anterior se ha dictado para las alturas mayores a los 4 metros para cada nivel; sin embargo, para la altura total del edificio, le resulta aplicable lo señalado en el numeral **10.2.3** del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el artículo 73 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es decir, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

De acuerdo a la definición establecida en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, específicamente en el Artículo 3 fracción XLV. "Lineamientos o restricciones de orden urbanístico: son las restricciones consistentes en el coeficiente de utilización del suelo; coeficiente de ocupación del suelo; coeficiente de absorción del suelo o de área verde, remetimientos, **altura de las edificaciones**, y, en su caso, las áreas de cajones de estacionamiento, así como afectaciones viales o de otros destinos, entre otros, de cuya aplicación resulta un espacio en el cual se puede edificar y un volumen de edificación, mismos que se determinen en los planes, programas o reglamentos municipales en materia de desarrollo urbano."

Basado en lo anterior, La zona y corredor en que se encuentra contiene una determinada cantidad de niveles máximos, pero siendo la altura un Lineamiento y encontrándose el edificio en una zona DOT, la altura total propuesta para el edifico también es libre, por lo tanto, Cumple.

4.3. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000233-24, presenta el siguiente cuadro de áreas:

05032

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	947.94	Rampa de acceso y salida, estacionamiento cubierto para 27-cajones estándar, 04-cuatro áreas de almacén, cuarto de servicio y escaleras.
PLANTA BAJA	2,333.00	Acceso vehicular, área de jardín, patio, cuarto de máquinas. Área para contenedor de basura, 02-locales comerciales, 03-Escaleras, 04-elevadores, lobby, recepción, administración, 03-cuarto de servicio, 06-almacenes, Rampas de acceso, estacionamiento cubierto para 29-cajones (25-cajones estándar, 02-cajones para autos eléctricos, 01-cajón para bicicletas y 02-cajones para discapacitados).
NIVEL 2	1,770.04	05-locales comerciales, 04-elevadores, 02-escaleras, 02-Rampa de acceso vehicular, 03-cuartos de servicio, 06-almacenes, Rampas de acceso vehicular, estacionamiento cubierto para 48-cajones (46-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados).
NIVEL 3	1,762.40	Escalera, Rampas de acceso vehicular, 03-elevadores, 06-almacenes, 03-cuarto de servicio, estacionamiento cubierto para 48-cajones (46-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados).
NIVEL 4	2,184.48	Escalera, Rampas de acceso vehicular, 03-elevadores, 06-almacenes, 03-cuarto de servicio, estacionamiento cubierto para 49-cajones (47-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados).
NIVEL 5	2,030.80	Escalera, Rampas de acceso vehicular, 03-elevadores, 06-almacenes, 03-cuarto de servicio, estacionamiento cubierto para 49-cajones (47-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados).
NIVEL 6	1,125.15	Escalera, Rampas de acceso vehicular, 03-elevadores, 44-almacenes, 03-cuarto de servicio, estacionamiento cubierto para 23-cajones (21-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados).
NIVEL 7	833.49	03-Elevadores, Escalera, Terraza descubierta, área de Amenidades (ludoteca, sala de trabajo, Liberia, área social, gimnasio, 02-salas, sanitarios para mujeres, sanitarios para hombres, cuarto de condensadoras, sala acústica, terraza descubierta con área de asadores y alberca.
NIVEL 8	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 1- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 2- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 3- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 4- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 5- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 6- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 7- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 8- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 9- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 10- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 11- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 12- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 9	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 13- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 14- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 15- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 16- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 17- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 18- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 19- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 20- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 21- cocina, comedor,

		sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 22- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 23- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 24- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 10	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 25- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 26- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 27- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 28- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 29- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 30- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 31- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 32- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 33- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 34- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 35- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 36- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 11	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 37- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 38- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 39- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 40- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 41- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 42- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 43- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 44- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 45- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 46- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 47- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 48- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 12	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 49- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 50- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 51- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 52- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 53- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 54- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 55- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 56- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 57- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 58- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 59- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 60- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 13	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 61- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 62- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 63- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 64- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 65- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 66- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 67- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 68- cocina, comedor, sala,

05033

ORIGINAL SEDUS GMONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

		baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 69- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 70- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 71- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 72- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 14	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 73- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 74- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 75- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 76- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 77- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 78- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 79- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 80- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 81- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 82- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 83- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 84- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 15	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 85- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 86- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 87- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 88- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 89- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 90- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 91- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 92- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 93- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 94- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 95- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 96- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 16	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 97- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 98- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 99- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 100- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 101- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 102- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 103- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 104- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 105- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 106- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 107- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 108- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 17	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 109- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 110- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 111- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 112- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 113- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 114- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 115- cocina, comedor, sala, baño

		completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 116- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 117- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 118- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 119- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 120- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 18	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 121- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 122- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 123- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 124- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 125- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 126- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 127- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 128- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 129- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 130- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 131- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 132- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 19	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 133- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño competo; Departamento 134- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 135- cocina, comedor, sala, 01-recamara y baño completo; Departamento 136- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 137- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 138- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 139- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 140- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 141- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 142- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 143- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 144- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 20	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 145- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 146- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 147- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 148- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 149- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 150- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamaras con baño completo; Departamento 151- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 152- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 153- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 154- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 155- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 21	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 156- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 157- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 158- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 159- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento

05034

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

		160- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 161- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamaras con baño completo; Departamento 162- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 163- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 164- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 165- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 166- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 22	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 167- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 168- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 169- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 170- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 171- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 172- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamaras con baño completo; Departamento 173- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 174- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 175- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 176- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 177- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 23	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 178- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 179- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 180- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 181- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 182- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 183- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamaras con baño completo; Departamento 184- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 185- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 186- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 187- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 188- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 24	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 189- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 190- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 191- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 192- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 193- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 194- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamaras con baño completo; Departamento 195- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 196- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 197- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 198- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 199- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 25	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 200- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 201- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 202- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con

		baño completo; Departamento 203- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 204- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 205- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamaras con baño completo; Departamento 206- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 207- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 208- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 209- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 210- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 26	833.49	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 211- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 212- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 213- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 214- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 215- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras; Departamento 216- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamaras con baño completo; Departamento 217- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 218- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 219- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 220- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 221- flex, cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo.
NIVEL 27	421.82	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 222- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 223- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 224- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 225- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 226- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras.
NIVEL 28	421.82	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 227- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 228- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 229- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 230- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 231- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras.
NIVEL 29	421.82	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 232- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 233- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 234- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 235- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 236- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras.
NIVEL 30	421.82	03-Elevadores, Escalera, 02-cuarto de servicio, 06-almacenes, cuarto de condensadoras, Departamento 237- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 238- cocina, comedor, sala, baño completo, 02-recamaras; Departamento 239- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 240- cocina, comedor, sala, baño completo, 01-recamara y 01-recamara con baño completo; Departamento 241- cocina, comedor, sala, baño completo y 02-recamaras.

05035

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

TOTAL	**30,510.89**	**HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (241 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (07-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y ESTACIONAMIENTO PARA 273-CAJONES.**

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta copia simple de la Resolución de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-No. 000508/21 de fecha 16-dieciséis de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] en el cual se señalada que en los estudios de Vialidad **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Francisco I. Madero, Calles Sayula y Cocula y respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina.

- Presenta copia simple de la Resolución de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-No. 000507/21 de fecha 16-dieciséis de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número. Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] (los cuales fueron objeto de autorización de fusión descrita en el inciso a) del apartado de Antecedentes de la presente resolución.); en el cual se señalada que en los estudios de Vialidad **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Calzada Francisco I. Madero.

SEXTO. DICTÁMENES INTERNOS

a) Mediante Oficio Número **GDV/009/2025** dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-177/24**, de fecha 09-nueve de enero del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000233-24**, ubicado en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número, Colonia Mitras Sector Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

1. Previo a la etapa de Construcción y Edificación deberá presentar copia del resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994),
3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).
4. 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).
5. 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 (fracción I del artículo 79 del RPA e IUM).
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes. (artículo 80 del RPA e IUM).
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (artículo 66 del RPA e IUM).
9. 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).
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. 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.
12. Deberá instalar contenedores con tapa para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía público (artículo 77 del RPA e IUM)
13. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-390-24 el cual no requirió reposición de arbolado al vivero municipal.
14. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón por cada 100 m2 de área jardinada (conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 53-cincuenta y tres árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 53 árboles de las características arriba mencionadas al vivero municipal y pagar las cuotas de salario mínimo correspondientes previo a la etapa de Construcción y Operación (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Art. 92).
15. 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.

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

b) Mediante Oficio **GEM/223/2024** de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría, mediante el cual se ratifica el **Visto Bueno** emitido mediante el oficio No. DGMEP/671/2024 con fecha del 23-veintitrés de septiembre del mismo año, **condicionado** a cumplir con los requerimientos siguientes:

1. Conforme a lo establecido en el art. 103, párrafo final, art. 104 y art. 105 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio de movilidad deberá ser actualizado en caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1 año o que el proyecto sea modificado.
2. El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los alineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
3. Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. **El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo de cruce seguro, que incluirá semaforización y señalización vertical y horizontal, del cruce de la avenida Francisco I. Madero y la calle Artículo 123**, el cual quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona y los resultados de los análisis de capacidad de las propuestas consideradas,

05036

ORIGINAL SEDUS MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

c) Mediante Oficio Número **PRT/164/2024** de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE. debiendo observar lo siguiente:**

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 9 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha junio del 2024, en el cual [redacted] Ingeniero Civil con Maestría con cédula profesional 2882303 con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 6720939, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con 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, Nuevo León, 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 deberán 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 Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

- De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.

- 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. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste deber ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la

05037

ORIGINAL REDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generarán sin afectar la vía pública.

- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por tener carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

  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, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima de 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, Nuevo León.

- Se deberán 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, como 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, Nuevo León.

- 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 pública, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso de 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 Desarrollador queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto en el 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.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura

05038

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

SEPTIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-543-2024** de fecha 02-dos de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (241 viviendas) y Comercial (12-Locales Comerciales), a ubicarse en Calzada Francisco I. Madero, Sin Número. Colonia Mitras Sector Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y L y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo

Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se

A C U E R D A:

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 PARA (MULTIFAMILIAR 241 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (07 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS);** en el inmueble ubicado en **CALZADA FRANCISCO I. MADERO SIN NÚMERO, COLONIA MITRAS SUR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN,** e identificado con el número de expediente catastral [redacted] el cual tiene una superficie total de **3,302.58** metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en 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, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. Las licencias 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.

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

05039

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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 PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 241 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (07 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; 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. ----------

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

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. CARLOS DARÍO 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/ OCRA/ MLRC/ ALGL /BASH

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Allan Obedt de la Garza Lozano en su carácter de apoderado siendo las 11:25 horas del día 06 del mes de Marzo del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Veranda Treviño Aguil

FIRMA

No. DE GAFETE 214120

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Allan Abedt de la Garza Lozano

FIRMA [redacted] 6

IDENTIFICACIÓN [redacted] 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000233-24
	Fecha de Clasificación	02 de abril de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Número de inscripción, 3. Nombre 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5.Numero de Pasaporte, 6. Firma Autógrafa, 7. Expediente Catastral.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.