



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

### INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:** [REDACTED]

Presente. -

*Dentro del Expediente Administrativo número L-000108-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:*

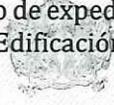
En Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000108-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 24-veinticuatro de mayo de 2022-dos mil veintidós, por el C. Francisco Javier Hernández Tello en representación legal de **BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, propietaria del inmueble ubicado en **Avenida Hidalgo número 450, Zona Centro Monterrey, Nuevo León**, identificado con expediente catastral **02-096-008**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO** para la superficie de terreno de 466.72 metros cuadrados del total de la superficie del predio motivo de solicitud, y **LICENCIAS DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (471 VIVIENDAS), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, (lineamientos urbanísticos Zona DOT), respecto del predio antes mencionado, para la totalidad de la superficie de terreno de 2,983.04 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el **artículo 108** 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 (9.1.3.4 Desarrollo Orientado al Transporte y 10.2.3. Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte), y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160 BIS. Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

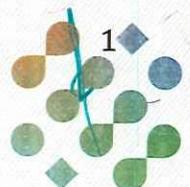
#### **1) Solicitud correspondiente.**

- Presenta solicitud oficial de trámite y escrito libre de solicitud firmada por el Arq. Francisco Javier Hernández Tello quien es apoderado Legal de BANCO MONEX, S.A., I.B.M., MONEX GRUPO FINANCIERO, en la cual solicita para el predio ubicado en la Ave. Hidalgo N° 450, Zona Centro, Municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 02-096-008, la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación par Multifamiliar (471-viv) y Locales Comerciales de Servicios Agrupados.

  
Monterrey  
2021 - 2024  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

4690

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



## 2) Acreditación de la propiedad o posesión del predio.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 15,198-quince mil ciento noventa y ocho de fecha 26-veintiseis de Noviembre del 2021-dos mil veintiuno, pasado ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión Número F/8582, se expide para uso de "BANCO MONEX S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, respecto a los inmuebles identificados con los números de expediente catastral 02-096-008 Y 02-096-009, registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 4313, Volumen 312, Libro 173, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 06 de Mayo del 2022.
- Presenta copia simple de Rectificación de Medidas del predio ubicado en la Avenida Hidalgo N° 450, en la Zona Centro del Municipio de Monterrey N.L., quedando una superficie total de 2,516.32 m2, presentada ante el Primer Registrador Publico de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el número 2596, Volumen 127, Libro 52, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 25 de Abril del 2022; Ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Jorge Eugenio Fernández Palacios, Notario Público Suplente, Adscrito a la Notaria Pública Número 107-ciento siete de la cual es Titular el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano de la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, asentada en el Acta Fuera de Protocolo número 107/33,753/21 de fecha 29-veintinueve de Diciembre del 2021-dos mil veintiuno.
- Presenta copia simple de Rectificación de Medidas del predio ubicado en la Avenida Hidalgo N° 454 Poniente, en la Zona Centro del Municipio de Monterrey N.L., quedando una superficie total de 466.72 m2; presentada ante el Primer Registrador Publico de la Propiedad del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el número 4487, Volumen 127, Libro 90, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 13 de Julio del 2022; Ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 40-cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentada en el Acta Fuera de Protocolo número 60,106/22 de fecha 27-veintisiete de Abril del 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia simple de Acta Aclaratoria de la Escritura Pública número 15,198 de fecha 26(veintiséis) del mes de noviembre del año 2021(dos mil veintiuno) en el apartado de ANTECEDENTE SEGUNDO, se omitió mencionar el antecedente de la rectificación de medidas que se realizó sobre el "inmueble 2" y a su vez, se asentó en una forma equivocada la descripción de dicho inmueble, de los predios ubicados en la Avenida Hidalgo N° 444, 446,448 y 450, en la Zona Centro del Municipio de Monterrey N.L., presentada ante el Primer Registrador Publico de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el número 8391, Volumen 127, Libro 168, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 16 de Diciembre del 2022.

## 3) Acreditación del interés o personalidad jurídica.

- Presenta escritura Pública Número 76,351-setenta y seis mil trescientos cincuenta y uno, en la Ciudad de México a los 15-quince días del mes de agosto del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

Robles, Notario Público, Titular de la Notaria Pública 19-diecinueve, la cual contiene el Cambio de Denominación, La reforma a las Clausulas Primera, Segunda y Tercera de los Estatutos Sociales, así como la designación de los miembros del Consejo de Administración, Comisarios y Prosecretarios de "COMERICA BANK MÉXICO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE; a favor de "BANCO MONEX" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO; registrada en el Registro Público de Comercio, con folio mercantil electrónico N° 221912 de fecha 15 de Febrero del 2007.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 50,993-cincuenta mil novecientos noventa y tres, en la Ciudad de México, a los 02-dos días del mes de abril del 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, Notario 19-diecinueve; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "COMERICA BANK MÉXICO", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE; inscrita en el Registro Público de Comercio en el folio mercantil número 221912 de fecha 13 de Mayo de 1992.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 43,479-cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y nueve, en la ciudad de México, a los 15-quince días de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, pasado ante la fe del Licenciado Alberto T. Sánchez Colín, Notario Número 83-ochenta y tres de la Ciudad de México, hace constar LA DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y OTORGAMIENTO DE PODERES A FAVOR DE DON CÉSAR HERRERA VALDEZ Y DOÑA ROSA LAURA MEDINA PAREDES, como FIRMA "A" de BANCO MONEX" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con folio Mercantil Electrónico número 221912, de fecha 05 de marzo del 2019.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 44,542-cuarenta y cuatro mil quinientos cuarenta y dos, en la ciudad de México, a los 26-veintiseis días de Febrero del 2020-dos mil veinte, pasado ante la fe del Licenciado Alberto T. Sánchez Colín, Notario Número 83-ochenta y tres de la Ciudad de México, hace constar LA DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y OTORGAMIENTO DE PODERES DE "BANCO MONEX" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO. a favor de Firma "A" [REDACTED]

registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con folio Mercantil Electrónico número 221912, de fecha 23 de marzo del 2020.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 51,823-cincuenta y un mil ochocientos veintitrés, en la ciudad de México, a los 20-veinte días de Enero del 2022-dos mil veintidos, pasado ante la fe del Licenciado Pedro Joaquín Romano Zarrabe, Notario Número 123-ciento veintitrés de la Ciudad de México, hace constar EL PODER GENERAL LIMITADO REVOCABLE PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, que otorga "BANCO MONEX" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, (ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO, EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/8582 (F DIAGONAL, OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS), con a favor de "UPTOWN CENTER DESARROLLO 2021", S.A. DE C.V., para ser ejercido por conducto de cualesquiera de los señores [REDACTED]

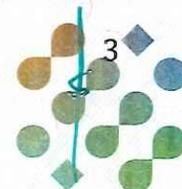
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 56,002-cincuenta y seis mil dos, en la Ciudad de Monterrey Capital de Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de septiembre del 2020-dos mil veinte, pasada

Monterrey  
2021-2024

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

4691

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "UPTOWN CENTER DESARROLLOS 2021" S.A. DE C.V. y el nombramiento como ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO al C. [REDACTED] inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con número de registro NCI 202000173813 de fecha 25 de Septiembre del 2020.

- Presenta copia simple de Escritura Número 56,513-cincuenta y seis mil quinientos trece de fecha 13-trece de octubre del 2020-dos mil veinte, pasado ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado, mediante la cual el C. José Luis de Alba Deza en su carácter de Administrador Único de "UPTOWN CENTER DESARROLLOS 2021" S.A. DE C.V. , otorga Poder General para Actos de Dominio, entre otros a favor del C. Francisco Javier Hernández Tello, inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de nuevo León, con número de registro NCI 202000194212 de fecha 20 de Octubre del 2020.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 24,609-veinticuatro mil seiscientos nueve, en la Ciudad de Monterrey Capital del Estado Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de febrero del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Vicente Guillermo de Jesús Guerra Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 04-cuatro; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "IMPULSORA INMOBILIARIA REGION MONTANA" S.A. DE C.V. y el nombramiento como ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO y otorgamiento de Poder de Acto de Dominio al C. [REDACTED] inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con número de folio Mercantil Electrónico 75635 de fecha 08 de Mayo del 2001.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,487-dieciseis mil cuatrocientos ochenta y siete, en la Ciudad de Monterrey Capital del Estado de Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de enero del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Flores Treviño, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro a cargo de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "COMERCIALIZADORA CODSA" S.A. DE C.V. y el nombramiento como ADMINISTRADOR ÚNICO al C. [REDACTED]; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con folio Mercantil Electrónico Número 124546-1 de fecha 19 de Enero del 2011.
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Francisco Javier Valdés Domínguez, expedida por el Instituto Nacional Electoral, vigencia 2032 y número [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral, vigencia 2023.
- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, vigencia 2030 y número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, vigencia 2025 y número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de Pasaporte del C. [REDACTED] vigencia 28 de Julio del 2030.
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Francisco Javier Hernández Tello, expedida por el Instituto Nacional Electoral, vigencia 2024 y número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, vigencia 2024 y número de [REDACTED]



Gobierno de  
—  
Monterrey

Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral, vigencia 2029 y número de [REDACTED]

**4) Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas; Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.**

- Presenta juego de planos en formato oficial correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo para Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (471-unidades de vivienda tipo departamento) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

**5) Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta Orden de pago por inicio de trámite con fecha 24 de mayo del 2022 con número de expediente administrativo L-000108-22 por la cantidad de \$4,580.06, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

- Presenta Copia de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de suelo, por información de factibilidad y lineamientos, por la cantidad de \$ 4,580.06, con sello de pagado en fecha 24 de mayo del 2022, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

**6) Pago del impuesto predial al corriente.**

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con número de folio 34-1C-12865 de fecha 21 de abril de 2023, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey N.L., por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 02-096-008, ubicado en la Avenida Hidalgo Pte. N° 450, Monterrey, Nuevo León.

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con número de folio LINEA-218193 de fecha 27 de octubre de 2022, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey N.L., por concepto de Impuesto Predial 2022, para el predio identificado con el número de expediente catastral 02-096-008, ubicado en la Avenida Hidalgo Pte. N° 450, Monterrey, Nuevo León.

**7) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de construcción y uso de edificación, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

**8) Estudio de movilidad.**

- Estudio de Movilidad de fecha Noviembre del 2022, firmado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

- Presenta oficio número DGMEP/177/2022 y plano de propuesta señalización vial, de fecha 17-dieciesiete de noviembre del 2022 del dos mil veintidós, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió VO.BO. de la propuesta de Movilidad.

**9) Estudio de impacto ambiental y ficha ambiental.**

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 3625/IA/22 de fecha 28 de Octubre del 2022, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**; en un predio ubicado en la Avenida Miguel Hidalgo y Costilla número 450

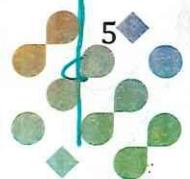


DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO  
COMPACTO

4692

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



poniente, así como por la Avenida Melchor Ocampo número 433 poniente, predio localizado entre las calles Ignacio López Rayón y Juan Aldama, en la colonia Centro del Municipio de Monterrey N.L.

- Ficha ambiental de fecha SDU-ECO-12 13/06/19 respecto al predio ubicado en Avenida Miguel Hidalgo y Costilla número 450 poniente, así como por la Avenida Melchor Ocampo número 433 poniente, predio localizado entre las calles Ignacio López Rayón y Juan Aldama, en la colonia Centro del Municipio de Monterrey N.L.

#### 10) Copia de plano e instructivo de antecedentes.

- Presenta copia de cartulina con número de expediente **TM-000048-22**, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza La Demolición Total de **560.0 m2**, para el predio identificado con el expediente catastral (70) 02-096-009.
- Presenta copia de cartulina con número de expediente **TM-000153-22**, de fecha 30-treinta de junio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza La Demolición Total de **3,670.00 m2**, para el predio identificado con el expediente catastral (70) 02-096-008.
- Presenta copia de Instructivo, con Oficio **No. SEDUE 16729/2021**, con No. de Expediente Administrativo **L-000033-21**, de fecha 15-quince de Julio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **Factibilidad y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico de Multifamiliar, Comercial y de Servicios** para los giros expresamente señalados como permitidos en la matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en relación al inmueble ubicado en la Avenida Hidalgo S/n, Zona Centro, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 02-096-008 con superficie de 2,754.05 metros cuadrados.

Cabe señalar que de acuerdo al resolutivo **PRIMERO** y en concordancia con el **CONSIDERANDO V** del citado expediente administrativo, se estableció que: **"...Para el caso de que el predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 del reglamento de zonificación y usos del suelo, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT..."**

- Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 08-ocho de Noviembre del 2022-dos mil veintidós, con No. de Oficio **20469/SEDUSO/2022**, Expediente Administrativo No. **S-099/2022**, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 02-096-008 con superficie de 2,148.49 metros cuadrados y 02-096-009 con superficie de 466.72 metros cuadrados, para formar un POLÍGONO RESULTANTE con superficie de 2,983.04 metros cuadrados, ubicados frente a la calle Humbolt y a la Avenida Hidalgo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, N.L.

#### 11) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados.

- Presenta Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje expedido por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número **SADM-DG/SP-0064-21**, Siebel: 1-15036362, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2021-dos mil veintiuno, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo multifamiliar, ubicado sobre la Avenida Hidalgo N° 444, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Presenta Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje expedido por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número **SADM-DG/SP-0157-23**, Siebel: 1-18071822 F-158/23, de fecha 30-treinta de Marzo del 2023-dos mil veintitrés, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo mixto con una cantidad pre establecida de 1 lote, 471 unidades, 20-locales comerciales en un predio ubicado sobre la

2021 - 2024



OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

Avenida Hidalgo N° 450 poniente entre calle Ignacio López Rayón y Juan Aldama, zona Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., identificada con él número de expediente catastral 02-096-008.

**12) Factibilidad de los servicios de electricidad para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados.**

- Presenta Factibilidad para el servicio de energía eléctrica expedida por Comisión Federal de Electricidad, con Oficio N° OPFS 014/2021 de fecha 24 de febrero del 2021, mediante el cual emitió en base a la revisión y aprobación para el servicio de suministro de energía eléctrica, para el proyecto a desarrollar denominado "LIBERTAD HO", ubicado sobre la Ave. Hidalgo N° 444, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Presenta Factibilidad para el servicio de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad, con Oficio número OPFS 044/2022, de fecha 20-veinte de Mayo del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual emitió en base a la revisión y aprobación para el servicio de suministro de energía eléctrica, para un predio localizado en la Ave. Hidalgo N° 450, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Presenta Factibilidad para el servicio de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad, con Oficio número OPFS 149/2022, de fecha 14-catorce de Diciembre del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual emitió en base a la revisión y aprobación para el servicio de suministro de energía eléctrica, para un predio localizado en la Ave. Hidalgo N° 450, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, N.L.

**13) Planos estructurales, memoria y estudios correspondientes del proyecto con las responsabilidades otorgadas por peritos o peritos.**

- Memoria de Calculo Estructural de fecha 13 de Octubre del 2022 y Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural de fecha 26 de Octubre del 2022, firmada por Ing. [REDACTED] y copia de cedula profesional N° [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de Obra de fecha 20 de mayo del 2022, firmada por el Arq [REDACTED] y copia de cedula profesional [REDACTED]
- Estudio de Geológico de fecha septiembre del 2021 y Carta Responsiva firmada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED]
- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha septiembre del 2021 y Carta Responsiva firmada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED], por el cual se hace responsable de dicho estudio.
- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha junio del 2022 y Carta Responsiva firmada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED], por el cual se hace responsable de dicho estudio.
- Presenta Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes de fecha 29 de agosto del 2022-dos mil veintidós, firmada por el Dr. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED], por el cual se hace responsable de dicho estudio.
- Estudio Hidrológico firmado Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 14 de octubre del 2022.
- Estudio Hidrológico firmado Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 15 de octubre del 2021.

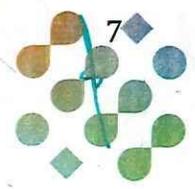
**14) Alineamiento vial.**

- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000497-20 de fecha 03 de diciembre del 2020, para el predio identificado con el número de expediente catastral 02-096-008.
- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000208-21 de fecha 15 de junio del 2021, en el predio identificado con el número de expediente catastral 02-096-009.

Monterrey 2021 2024  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

4693

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

- Presenta Vo.Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-J/R-046/2021 de fecha 25 de noviembre del 2021; para el **Proyecto de Construcción de Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción para un Edificio de Departamentos con Uso Comercial y de Servicios**, ubicado en la calle Miguel Hidalgo y Costilla N° 450, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey N.L. Expediente catastral 02-096-008, en el Municipio de Monterrey N.L.

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

- Presenta Vo.Bo. otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con Oficio 401.2C.2.411/2020 de fecha 17 de diciembre del 2020, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con número de expediente catastral 02-096-008, ubicado en la calle Hidalgo N° 444 poniente, Centro, Monterrey N.L., que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni tampoco es colindante a un Monumento Histórico, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Presenta Vo.Bo. otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con Oficio 401.2C.2.305/2021 de fecha 23 de septiembre del 2021, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con número de expediente catastral 02-096-009, ubicado en la calle Hidalgo N° 454 entre Rayón y Aldama, Centro, Monterrey N.L., que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni tampoco es colindante a un Monumento Histórico, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y 44 del Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Presenta Vo.Bo. otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con Oficio 401.2C.2.361/2022 de fecha 14 de diciembre del 2022, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con número de expediente catastral 02-096-008, ubicado en la calle Hidalgo N° 450 antes 444 poniente, Centro, Monterrey N.L., que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni tampoco es colindante a un Monumento Histórico, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

**17) Cuatro fotografías exteriores y cuatro interiores del predio.**

- Presenta 08-ocho fotografías del predio.

**18) Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra.**



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

- Presenta Póliza [REDACTED] de Seguros de Responsabilidad Civil, expedida por Seguros Chubb Seguros México S.A., con una vigencia desde el día 15/Nov/2022 hasta el día 15/Nov/2023.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

### CONSIDERANDO

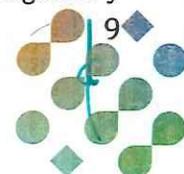
**PRIMERO.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos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

**SEGUNDO.- ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio identificado con expediente catastral 70) 02-096-008, se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a un corredor urbano identificado como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote) y 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes:** 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades ( 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y**

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

4694

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** ( 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia**, se consideran como **PERMITIDOS**.

**TERCERO.- Inspección física.** De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 17 de noviembre del 2022-dos mil veintidós, se hace constar que al predio motivo de solicitud no se le da uso alguno, solo se observaron algunas máquinas retroexcavadoras las cuales realizaron la demolición total de la edificación en el lugar, realizándose un 99 % de los trabajos ( en esta etapa de demolición), aún no se inician con trabajos de construcción solicitados, y habilitación de los mismos. También, se anexa reporte fotográfico donde se puede constatar que el predio motivo de solicitud se encuentra dentro de un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del metro "Padre Mier" y "Fundadores" medidos desde el centro de las estaciones, dando cumplimiento a las políticas de aplicación de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), señalados en el numeral 9.1.3.4. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y artículo 4 fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey.

**CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.**

**Datos de Construcción**

M2 por Construir: 72,838.12 m2  
 M2 de Construcción total: 72,838.12 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar: 72,838.12 m2  
 M2 de Edificación total: 72,838.12 m2  
 M2 Estacionamiento Techado: 20,929.00 m2  
 Número de Departamentos: 471-unidades  
 Número de cajones de estacionamiento: 570- cajones

**QUINTO.- Cuadro y Desglose de Áreas.**

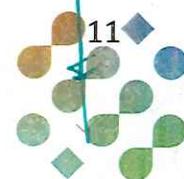
NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
CISTERNA	252.35	252.35	ÁREA DE CISTERNAS
SÓTANO 1	2,462.39	2,462.39	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 63-CAJONES ( 06-CAJONES PARA DISCAPACITADOS),CISTERNAS, SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, CUARTO ELÉCTRICO, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.

Monterrey  
 2021 - 2024  
 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
 DESARROLLO INTEGRADO,  
 COMPACTO Y EFICIENTE  
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

PLANTA BAJA	2,504.59	2,504.59	ACCESO DE ENTRADA Y SALIDA, ÁREA LIBRE COMPLEMENTARIA, 02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS, CASETA DE VIGILANCIA, RAMPA VEHICULAR, TERRAZAS, LOBBY 01, 18-LOCALES COMERCIALES, BODEGA DE MATERIALES, PAQUETERÍA, LOBBY 02, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 01	2,452.16	2,452.16	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 69-CAJONES,RAMPAS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 02	2,301.76	2,301.76	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 57 CAJONES, ÁREA DE BODEGAS, ÁREA DE JUEGOS, BAÑOS, ÁREA DE ASEO MASCOTAS, TERRAZA, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 03	2,181.40	2,181.40	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 57-CAJONES,RAMPAS, BODEGAS, CABINAS DE TRABAJO, TERRAZA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 04	2,115.21	2,115.21	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 57-CAJONES,RAMPAS, BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 05	2,413.13	2,413.13	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 57-CAJONES,,RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 06	2,307.00	2,307.00	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 51-CAJONES,SITE, BODEGAS, TERRAZA, ADMINISTRACIÓN, COCINETA, COMEDOR, BAÑOS,, SALA DE JUNTAS, MESA DE TRABAJO, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 07	2,125.11	2,125.11	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 45-CAJONES,BODEGAS,TERRAZA, 04-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 08	2,117.82	2,117.82	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 39-CAJONES,BODEGAS, GIMNASIO EXTERIOR, 04-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 09	2,120.27	2,120.27	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 33-CAJONES,BODEGAS, GIMNASIO EXTERIOR, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 10	2,231.41	2,231.41	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 21-CAJONES,BODEGAS, ESTUDIO DE MÚSICA, SALA CINE, 08-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 11	2,370.11	2,370.11	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 19-CAJONES(04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS),BODEGAS, TERRAZA, 10-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 12	1,807.94	1,807.94	ÁREA DE GIMNASIO, TERRAZA TECHADA, BAÑOS, SALÓN, ALBERCA, ,12-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 14	1,342.33	1,342.33	ÁREA DE ASADORES, 14-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 15	1,815.38	1,815.38	ESCALERAS Y ELEVADORES, 16-DEPARTAMENTOS,



NIVEL 16	1,869.15	1,869.15	22-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 17	1,703.34	1,703.34	20-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, 02- TERRAZAS PRIVADAS (PARA DEPARTAMENTOS 0-1713 Y 0-1714) ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 18	1,706.49	1,706.49	18-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, 02- TERRAZAS PRIVADAS (PARA DEPARTAMENTOS 0-1811 Y 0-1812), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 19	1,753.20	1,753.20	18-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, 02- TERRAZAS PRIVADAS ( PARA DEPARTAMENTOS 0-1909 Y 0-1910, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 20	1,718.05	1,718.05	18-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, 02-TERRAZAS PRIVADAS (PARA DEPARTAMENTOS 0-2007 Y 0-2008), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 21	1,810.56	1,810.56	18-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, 02- TERRAZAS PRIVADAS ( PARA DEPARTAMENTOS 0-2105 Y 0-2106, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 22	1,851.17	1,851.17	18-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, ÁREA DE ASADORES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 23	1,785.56	1,785.56	18-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, , ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 24	1,808.62	1,808.62	16-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, ÁREA DE RESTAURANTE, BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 25	1,331.61	1,331.61	16-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 26	1,255.66	1,255.66	14-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, 02-TERRAZA PRIVADAS( PARA DEPARTAMENTOS H-2613 Y H-2614), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 27	1,255.66	1,255.66	12-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, 02- TERRAZAS PRIVADAS (PARA DEPARTAMENTOS H-2711 Y H-2712), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 28	939.90	939.90	10-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, 02- TERRAZAS PRIVADAS ( PARA DEPARTAMENTOS H-2809 Y H-2810) ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 29	790.52	790.52	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, 02-TERRAZAS PRIVADAS (PARA DEPARTAMENTOS H-2907 Y H-2908), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 30	560.86	560.86	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 31	560.86	560.86	07-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, BODEGAS, EQUIPO DE BOMBAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 32	Gobierno de Monterrey 2021-2024 724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.



NIVEL 33	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 34	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 35	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 36	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 37	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 38	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 39	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 40	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 41	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 42	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 43	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 44	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 45	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 46	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 47	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 48	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 49	724.43	724.43	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 50	725.64	725.64	08-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 51	750.66	750.66	04-DEPARTAMENTOS, CTO. ELÉCTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 52	700.51	700.51	TERRAZA, SALÓN MULTIUSOS, BAÑOS, CTO. DE MAQUINAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
<b>TOTAL</b>	<b>72,838.12</b>	<b>72,838.12</b>	<b>MULTIFAMILIAR(471-DEPARTAMENTOS), 18-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y ESTACIONAMIENTO PARA 570-CAJONES</b>

**SEXTO.- Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.** Que de acuerdo a lo solicitado y los antecedentes con los que cuenta el predio, 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 2000m, 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 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..."

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, establece que éstas 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..."



OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

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....*

*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, **en fecha 18-deiciocho de julio de 2022 dos mil veintidós mediante oficio DPT 1393/2022** se emitió respuesta al oficio DIDC-5717 de fecha 15-quince de julio de 2022 a fin de establecer si el predio ubicado en Av. Hidalgo número 450 Centro, en el municipio de Monterrey con número de expediente catastral (70) **02-096-008**, bajo el expediente administrativo **L-000108-22**, se encuentra dentro de la franja de los 500 metros hacia ambos lados de la línea del metro y de la ecovía, con respecto a 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 la franja 500 metros a ambos lados del sistema o línea del metro donde se aprecia que el predio motivo de solicitud se encuentra dentro de la misma, aunado al resultado de la inspección física y reporte fotográfico de fecha 17-diecisiete de noviembre de 2022 dos mil veintidós, donde se aprecia que el predio se encuentra en dentro de un radio de encuentra dentro de un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del metro "Padre Mier" y "Fundadores", medidos desde el centro de las estaciones, **es decir, dentro de la zona DOT** en ambas mediciones.



Que en fecha **22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés**, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió oficio número **054/IMPLANC/2023**, 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 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..." Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 20 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, 1, 2, 3, 4, 8 y demás relativos del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia, del municipio de Monterrey.

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 la planta baja y uso habitacional en los niveles superiores, 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, 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 de la franja de 500 metros a partir de la línea del metro (Línea 2), según se señala en el oficio **DPT 1393/2022 de fecha 18-deiciocho de julio de 2022 dos mil veintidós** y estando dentro de un radio radio menor a 800 metros lineales.

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, es decir, **la aplicación de lineamientos urbanísticos libres.**

El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del 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 se dejará área libre 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. En el presente caso tenemos que " El Área Libre Complementaria-ALC" no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o



*Coefficiente 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 2,983.04 m<sup>2</sup>, en donde el 8% de esta superficie da un total de 238.64 metros cuadrados, los cuales **son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.**

**SEPTIMO. Análisis de estacionamiento con beneficios a la Zona DOT.** En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, no obstante, lo anterior en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA: (570- cajones 23-cajones para discapacitados)	CUMPLE	
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE			
Multifamiliar	1 cajón	P/Viv.	471- viviendas	471- cajones			
Locales Comerciales de Servicios Agrupados	30.00	M2	903.46	30- cajones			
Almacén	400.00	M2	493.90	2-cajón			
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>*503- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 251-cajones</b>						

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

\*Por lo anterior se advierte que si le fuera aplicado el disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50% es evidente que también cumple con ello.

**OCTAVO. Opiniones Técnicas.**

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

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-3411/22, dentro del dictamen LTA-00154-22 de fecha 12 de diciembre del 2022, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales y Diseño y Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados del expediente administrativo L-108/2022 de un predio ubicado en Av. Hidalgo N° 450, Zona Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 02-096-008; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, 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:

**NOVENO.** La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible a través de la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia del Municipio de Monterrey, podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.



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

• Mediante oficio número **DPT/V/230/2022**, de fecha 14-catorce de noviembre del 2022-dos mil veintidós, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

➤ El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

- Para la calle Hidalgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Para la calle Ocampo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

➤ Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

➤ Se 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. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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



OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

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

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

➤ 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.

➤ No se deberán utilizar los pasillos de circulación ni áreas peatonales o áreas verdes como estacionamiento. Así mismo, se deberá garantizar que cada vehículo pueda salir o entrar a un cajón sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

➤ 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 accesos vehiculares (entrada y salida) al 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.

➤ En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la 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 Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

• Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación como mínimo, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

**ARTÍCULO 64.** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

➤ Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Se deberá señalar 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, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- La rampa de acceso al estacionamiento deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% de pendiente.

**ARTÍCULO 59.** Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

- El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en rampa.

**ARTÍCULO 58.** Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros en los niveles de estacionamiento y rampas vehiculares. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- Deberá respetar los anchos de pasillo dentro de la zona de rampas de acuerdo con el proyecto presentado a revisión y a la revisión de los radios de giro en las rampas vehiculares en los niveles de estacionamiento del proyecto, elaborado por el M.C. Arq. [REDACTED]

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

- El estudio de movilidad con sus propuestas se envió a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su revisión. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones. Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

- Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000497-20** en fecha 03-tres de Diciembre del 2020-dos mil veinte, respecto al predio ubicado en la Avenida Hidalgo N° 444, Zona Centro de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-096-008, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma en que se indica, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras por la calle Hidalgo y respetar banqueta existente por la calle Humboldt (hoy Ocampo).



OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

- Alineamiento Vial con número de expediente administrativo **TV-000208-21** en fecha 15-quince de Junio del 2021-dos mil veintiuno, respecto a el predio ubicado en la Avenida Hidalgo N° 454, Zona Centro de Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-096-009, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación para la Avenida Hidalgo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Mediante oficio número **DPT/E/098/OCTUBRE/2022**, de fecha 14-catorce de Noviembre del 2022-dos mil veintidós, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en seguridad **Estructural y Mecánica de Suelos** firmadas por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED]. Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] y Análisis de Estabilidad de Taludes firmado por el Dr. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto **Cumple** desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

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

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

- Mediante oficio número **DPT/G074/2022**, de fecha 14-catorce de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geológico y el Estudio de Estabilidad de Taludes, los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo **Factible**, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes, se analizó el corte a 90° sin estructuras de retención y se obtuvo un factor de seguridad adecuado, por lo que se puede lograr la estabilidad autocontenida durante la excavación para la construcción de los muros estructurales. Se recomienda, sin embargo, para la excavación de las cisternas colocar una protección de concreto lanzado con malla electrosoldada y drenes, debido a que el FS es aceptable

*[Handwritten mark]*

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



*[Handwritten mark]*

4700

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

pero mínimo. Se proveerá achique para cualquier acumulación de agua en el fondo de la excavación y se conducirá el agua de precipitación a un punto alejado del pie del corte, con el fin de evitar reblandecimiento del material. Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia geológica-geotécnica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.
- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*

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

- Mediante oficio No. **DPT/H 097/2022**, de fecha 14-catorce de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitió Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica, para el Estudio Hidrológico, firmado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] con una resolución **Factible** por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad operacionalidad y buen funcionamiento de las obras, así como del entorno urbano que lo rodea, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas siendo estas las siguientes:

- Tomando en cuenta los planos arquitectónicos, así como el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el [REDACTED] con fecha de octubre de 2022; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.
- En el Estudio el ingeniero manifiesta que es el responsable del mismo, manifestando además que, "[...] por lo que hago constar y concluyo que **NO EXISTE RIESGO HIDROLÓGICO** para el proyecto ni su entorno, siempre y cuando se cumplan con las recomendaciones descritas en el presente estudio".
- Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:
- Deberá de cumplir con las recomendaciones indicadas en el estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing [REDACTED] Cédula [REDACTED] con fecha de octubre de 2022.
- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*



OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones Del Municipio De Monterrey: *"El propietario o poseedor de un edificio está obligado a construir sus azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública. Para tales efectos, deberá de estudiarse la curva parabólica que describe el agua al caer, ya sea de todo el perímetro o de gárgola o desagüe, en el caso de los vecinos. Para alturas mayores a 6.00 metros, no se permite la caída libre a la vía pública, tendrá que conducirse a través de una bajante pluvial, que desaguará al arroyo de la calle. Cuando en los fraccionamientos o las vías públicas se cuente con infraestructura para la reutilización de agua pluvial, las construcciones deberán contar con las instalaciones adecuadas para su uso posterior. Queda estrictamente prohibido conectar el drenaje pluvial, con la red de drenaje sanitario."*
  - Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
  - Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
  - Deberá considerar durante el proceso constructivo las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda: Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.
  - Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
  - Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- d) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:**

• Mediante número de oficio DGMEP/177/2022, de fecha 17-diecisiete de Noviembre del 2022 del dos mil veintidós, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

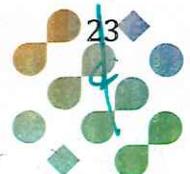
1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

4701

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en los cruces que se indican en el plano autorizado.

3. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que ya se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

**e) 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 de iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)



OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

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

#### Servicio de agua caliente:

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

#### Medidas de eficiencia del agua:

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

#### Energía renovable:

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

#### DECIMO.- Dictámenes Externos.

- Mediante el oficio No. DPCE-SAP-J/R-046/2021, de fecha 25-veinticinco de Noviembre del 2021-dos mil dieciocho, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **Proyecto de Construcción para un Edificio de Departamentos con Uso Comercial y de Servicios**, ubicado en la calle Miguel Hidalgo y Costilla N° 450, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey N.L. Expediente catastral 02-096-008, en el Municipio de Monterrey N.L.; y el cual está sujeto a 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Mediante oficio **401.2C.2.411/2020**, de fecha 17 de Diciembre del 2020-dos mil veinte, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con número de expediente catastral 02-096-008, ubicado en la calle Hidalgo N° 444 poniente, Centro, Monterrey N.L., que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni tampoco es colindante a un Monumento Histórico, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

- Mediante oficio **401.2C.2.305/2021**, de fecha 23 de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con número de expediente catastral 02-096-009, ubicado en la calle Hidalgo N° 454 entre Rayón y Aldama, Centro, Monterrey N.L., que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni tampoco es colindante a un Monumento Histórico, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y 44 del Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

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

### ACUERDA

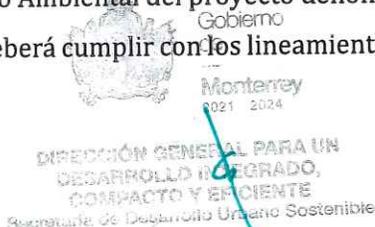
**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral **BANCO MONEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** las licencias municipales para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO** para la superficie de terreno de 466.72 metros cuadrados del total de la superficie del predio motivo de solicitud, y las **LICENCIAS DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (471 VIVIENDAS), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (lineamientos urbanísticos zona DOT) para la totalidad de la superficie de terreno de 2,983.04 metros cuadrados, ubicado en **Avenida Hidalgo número 450, Zona Centro Monterrey, Nuevo León**, identificado con expediente catastral **02-096-008**.

#### **SEGUNDO. - Durante la etapa de construcción:**

Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**LIBERTAD HO**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 3625/IA/22).

1. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**LIBERTAD HO**".

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





3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
4. Es obligatorio respetar el horario de las actividades de construcción el cual será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
5. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
12. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
13. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
14. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).

Gobierno

2021 2024



15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
17. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
19. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
21. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
22. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
23. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
24. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
25. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
26. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
27. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por



OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

**Durante la etapa de operación.-** Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.NAE).

Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LIBERTAD HO" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 3625/IA/22).

Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LIBERTAD HO". Cuenta con autorización de prórroga de la actividad de construcción de parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1239/IA/22).

28. Deberán someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el estudio hidrológico e hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que pueda tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (numeral 1 de las condicionantes del Of. Núm. 3625/IA/22).

29. En caso de que los locales comerciales pretendan utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

30. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1,2.2,2.3,4,3.1 (excepto los numerales 3.1.3,3.1.4,3.1.12),3.4.4,3.4.5,3.4.7, 3.4.2,3.9, 3.15.3,3.17.4,3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

31. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

32. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

33. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00(horario para multifamiliar) y para fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994) siendo de 68 dB(A)



DE 8:00 A 20:00 horas ( horario común para locales comerciales).

34. 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.

35. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

### **Contaminación del Suelo**

36. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

37. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

38. 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.

39. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

40. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

### **Emisiones al Aire**

41. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea (el cual no deberá colindar con casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control.

42. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### **Contaminación del Agua**

43. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

44. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

45. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

46. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

### **Manejo de Residuos Sólidos**

47. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

48. 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.



OFICIO No SEDUSO/22405/2023  
EXP. ADM: L-000108-22

49. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos de manejo especial, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
50. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
51. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

52. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 1-un árbol de especie nativo con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (reponiéndose la cantidad de 296-doscientos noventa y seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron a vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

#### Imagen Urbana

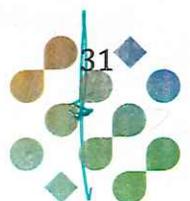
53. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
54. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

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

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



4705

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

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

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

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

**NOVENO.** Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

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

**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

**ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA**  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/VIP/Aedc/Gim/Codr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entree a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de \_\_\_\_\_ siendo las 14:30 horas del día 25 del mes de Junio del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angel Naranjo

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_