



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO /01065/2024
EXP. ADM. No. L- 000159-22

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE "INVERSIONES IN THE BOX," S. A. P. I. DE C. V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: DIEGO DE MONTEMAYOR SUR No. 551 EN LA ZONA CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Presente.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, -----
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 09-nueve de agosto del año 2022-dos mil veintidós, por el C. Cristian Adrián Lozano Tamez, como apoderado legal de **INVERSIONES IN THE BOX, S. A. P. I. DE C. V.**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **DIEGO DE MONTEMAYOR S/N EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. **70)05-037-001**, con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (180 UNIDADES DE LAS CUALES 118 UNIDADES DE NO MAS DE 45.00 M2 Y 62 UNIDADES SUPERIORES A 45.00 M2); COMERCIO (09-NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y DE SERVICIO (14 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **1,726.41 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000159-22, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I, II y III. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

• Presenta **solicitud oficial** para Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico Y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional, Multifamiliar 180 Unidades Habitacionales (118 Unidades de no más de 45 M2; 62 unidades superiores a 45 m2), Comercio (09 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), Servicios (14 Oficinas y Estacionamiento Público). Ubicado en la Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral 05-037-001, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

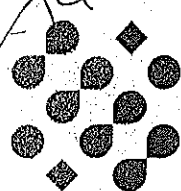
I, II y III. Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

• Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 26,882-veintiseis mil ochocientos ochenta y dos**, de fecha 21-veintiuno días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez

1/26

12211

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al **Contrato de compraventa de inmuebles**, en la cual la Sociedad denominada **"INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V."** es la parte **adquiriente** de los inmuebles objetos de la Escritura identificados con los expedientes catastrales **05-037-001; 05-037-002; 05-037-051 y 05-037-052**, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 10237, volumen 309 libro 410 Sección Propiedad, de la Unidad Monterrey de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno.

- 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 y la licencia de uso de suelo, 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.

- Presenta copia simple de **pago de derechos municipales** con número Folio 3170000027660 de fecha 09-nueve de agosto de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, e información de factibilidad y lineamientos.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I, II y III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 6,871**-seis mil ochocientos setenta y uno, de fecha 17-diecisiete días del mes de abril del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Lic. Olivya Rangel Garza, Notaria Pública, Titular de la Notaría Pública número 14-catorce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene un **contrato de sociedad Mercantil** denominada **"DISTRIBUIDORA IN THE BOX" S.A.P.I. DE C.V.** la cual se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 148432*1, documento 6871 de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2014-dos mil catorce.

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 24,345**-veinticuatro mil trescientos cuarenta y cinco, de fecha 20-veinte días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene la **Asamblea General Extraordinaria de Accionistas**, en la que se **modifica la denominación de la Sociedad "DISTRIBUIDORA IN THE BOX" S.A.P.I. DE C.V., para quedar como "INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V."**, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 148432, Documento No. 24345 de fecha 26-veintiseis días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte.

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 26,827**-veintiseis mil ochocientos veintisiete, de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene la **Protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas**, en la que se aprueba entre otros puntos la compra venta de inmuebles para que formen parte de los activos fijos de la Sociedad, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 148432, Documento No. 26827 de fecha 11-once días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno.

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 6,962**-seis mil novecientos sesenta y dos, de fecha 21-veintiuno días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Martínez Morales, Notario



Público, Titular de la Notaría Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante la cual la Sociedad denominada "INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V., otorga los siguientes poderes; Poder General para Pleitos y Cobranzas Limitado en su objeto y Poder General para Actos de Administración Limitado en su objeto a favor del C. Licenciado Cristian Adrián Lozano Tamez, para ejercer el poder sobre los predios objeto de las Licencias solicitadas.

- Presenta copia simple de **Pasaporte Mexicano de Cristian Adrián Lozano Tamez**, con número de pasaporte G43151002 emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores. (Apoderado).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I, II y III. Incisos d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- El **plano de localización** se encuentra contenido en los planos arquitectónicos (1 de 15 al 15 de 15) presentados, del inmueble Ubicado en Calle Diego de Montemayor sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 05-037-001.

- El requisito referente al **pago de derechos**, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.

- 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 y la licencia de uso de suelo, 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.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

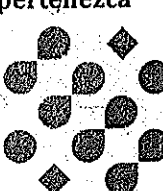
I, II y III. Incisos e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en **solicitud y plano del proyecto**, el uso de suelo: Habitacional, Multifamiliar (180 Departamentos), Comercio (09 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), Servicios (14 Oficinas y Estacionamiento Público), para el predio identificado con el expediente catastral 05-037-001.

- Presenta **juego de planos** (1 de 15 al 15 de 15) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico Y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional, Multifamiliar 180 Unidades Habitacionales (118 Unidades de no más de 45 M2; 62 unidades superiores a 45 m2), Comercio (09 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), Servicios (14 Oficinas y Estacionamiento Público), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y la curva de nivel.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

I y III. Inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca



a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

• Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

• El lote objeto del trámite solicitado se encuentra en el Centro Metropolitano, según lo establecido en el artículo 4 fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L.

Sin embargo, de acuerdo con el requerimiento de más de 50 cajones de estacionamiento el solicitante presenta el **Estudio de Movilidad** realizado por la empresa Grupo 4HCL firmado por el [REDACTED] con cedula Profesional número [REDACTED] de Ingeniería Civil. Anexada carta de Responsabilidad de dicho Estudio de fecha 16-díesiseis del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y III, incisos f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis Frac. IX y Artículo 164 Frac. IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I y III. Incisos g). - Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

• Presenta copia simple de **recibo con Folio 403E-413** de fecha 05-cinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de **pago de Impuesto Predial año 2024**-dos mil veinticuatro (correspondiente del 1er al 6to bimestre del 2024), del predio identificado con el número de expediente catastral **70)05-037-001**, en el cual se encuentra comprendido la superficie total del predio por 1,726.41 metros cuadrados, de la Fusión presentada.

• Presenta copia simple del **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número 1296/SMA-DIRA/23 de fecha 18 días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad 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 Calle Juan I. Ramón en su cruce con la Calle Diego de Montemayor, Colonia Centro, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

• No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero 143/93103/2023 de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143 y ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto a la certificación de la copia del **Oficio número SADM-DG/SP-0785-23**; emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto a la **Factibilidad de servicio de agua y drenaje sanitario para un uso mixto**, con un



a cantidad de pre establecida de 118 departamentos de no más de 45 m², 62 departamentos superiores a 45 m², 9 locales y 14 oficinas, con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, en una superficie 1,726.41 m², ubicado en Calle Diego de Montemayor S/N Colonia Centro en el municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 05-037-001.

III. Inciso j).- Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

• Presenta copia simple de Oficio número DIE-089/2024 emitido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 08-ocho días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la Factibilidad de servicio de energía eléctrica para un edificio Habitacional Multifamiliar de uso mixto con 180 Unidades Habitacionales (118 Unidades de no más de 45 m², 62 unidades superiores a 45 m²); 09-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, 14 Oficinas y Estacionamiento Público, ubicado en Calle Diego de Montemayor s/n esquina con J I Ramón, Centro, en el municipio de Monterrey Nuevo León, según expediente catastral 05-037-001.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León y Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.

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

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

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

V. Presentar plano de localización del predio

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

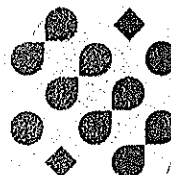
Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III incisos a), b), c), d) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

• Presenta 5-cinco fotografías exteriores y 5-cinco fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

• Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero 143/92145/2023 de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143 y ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto a la certificación de la copia del Oficio con número 401.2C.2.232/2023 tramite INAH-02-003, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación Juan Ignacio Ramón No. 858 oriente entre Dr. Coss y Diego de Montemayor en el Centro de Monterrey Nuevo León, "Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte de personal de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber investigado en los catálogos de este Instituto; le informo que, los bienes inmuebles en mención, no están considerados como Monumentos Históricos, ni colindante a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos".



• Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero 143/92142/2023 de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaria Pública 143 y ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto a la certificación de la copia del Oficio con número 401.2C.2.231/2023 de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación **Juan Ignacio Ramón No. 856** oriente entre Dr. Coss y Diego de Montemayor en el Centro de Monterrey Nuevo León, **"Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte del personal de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber investigado en los catálogos de este Instituto; le informo que, los bienes inmuebles en mención, no están considerados como Monumentos Históricos, ni colindante a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos"**.

• Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero 143/92144/2023 de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaria Pública 143 y ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto a la certificación de la copia del Oficio con número 401.2C.2.229/2023 de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación **Diego de Montemayor No. 628 Sur**, entre las calles de Juan Ignacio Ramón y Allende en el Centro de Monterrey Nuevo León, **"Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte del personal de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber investigado en los catálogos de este Instituto; le informo que, los bienes inmuebles en mención, no están considerados como Monumentos Históricos, ni colindante a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos"**.

• Presenta oficio con número 401.2C.2.338/2020 de fecha 17-dieciséis días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación **Diego de Montemayor No. 630 Sur**, entre las calles de Juan Ignacio Ramón y Allende en el Centro de Monterrey Nuevo León, **"Al respecto le informo, después de realizar una visita de inspección al predio arriba señalado por parte del personal de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber investigado en los catálogos de este Instituto; me permito informarle que el bien inmueble en mención, no se encuentra declarado como Monumento Históricos, tal como lo establece los artículos 35, 36 Fracción I de la ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos"**.

• Presenta oficio con número UT/536/2021 de fecha 23-veintitrés días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Unidad de Transparencia del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el cual se informa lo siguiente **"Con fundamento en el artículo 135 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LFTAIP) y de conformidad con lo manifestado por la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble a través de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, todas de este Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, (INBAL), le informo lo siguiente:
Los inmuebles ubicados en las calles de Juan Ignacio Ramón Oriente, con los números exteriores 852, 856, 858 y Diego de Montemayor Sur, con los números exteriores 628, 630, 636, del centro de la ciudad de Monterrey Nuevo León, NO cuentan con Declaratoria de Monumento Artístico publicada mediante decreto en el Diario Oficial de la Federación, motivo por el cual este Instituto no ha generado información como la que solicita."**

Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

• Se anexan copias simples de los Oficios 401.2C.2.340/2020; 401.2C.2.341/2020, 401.2C.2.338/2020, 401.2C.2.338/202, emitidos por el Centro INAH Nuevo León, por los cuales indica que los inmuebles descritos, no se encuentran declarados



como Monumento Histórico, sin embargo, esta edificación se encuentran ubicados dentro de una de las zonas más emblemáticas y reconocidas históricamente por la sociedad regiomontana, como lo es la Zona de Santa Lucía, por lo que son sumamente vulnerables a cualquier intervención urbana arquitectónica que se realice, cualquier proyecto de construcción sin la asesoría de esta dependencia, puede causar una alteración urbana negativa al conjunto histórico, así como una degradación al sitio, el cual es reconocido por diversos instrumentos jurídicos como Patrimonio Cultural.

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero 143/91590/2023 de fecha 17-diecisiete días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública 143 y ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto a la **certificación del Acuerdo emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la zona Protegida de Santa Lucía, con EXP-JPSL-005 (ATIKO) de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, de forma POSITIVO CONDICIONADO** el dictamen al proyecto de Usos Mixtos, Habitacional, Multifamiliar (36 pisos), Comercio, Servicio y Estacionamiento, en los predios ubicados en la calle Diego de Montemayor 628 Sur; Juan Ignacio Ramón 856 oriente; Juan Ignacio Ramón 858 oriente y Diego de Montemayor 630 Sur con los Expedientes Catastrales 05-037-001; 05-037-002; 05-037-051 y 05-037-052, que posterior a la fusión es el expediente catastral 05-037-001.

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

- Presenta **Microzona-Levantamiento** de Usos de Suelo de la zona, por ser Condicionado el giro de Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, sin embargo, al encontrarse el predio con frente a la calle Diego de Montemayor clasificada como CCU-CORREDOR CULTURAL, no se analiza el Requerimiento I- la Predominancia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de **comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones**, correspondiente al recibo de facturación expedido por Agua y Drenaje de Monterrey Industria Publica Descentralizada, respecto al periodo del 16 de febrero al 15 de marzo del año 2022, con dirección de servicio Diego de Montemayor Sur No. 551, Centro, Monterrey, Nuevo León.

- Presenta Escrito libre de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, firmado por el C. Enrique Rodríguez González como apoderado legal de INVERSIONES IN THE BOX, S.A.P.I. DE C.V. en la cual solicita Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, en la cual lo solicita los beneficios de la zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte), de conformidad con el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, lo anterior para el inmueble ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón y Diego de Montemayor con el expediente catastral 05-037-001 con una superficie de 1,764.05, en este Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Presenta **croquis de distancias a la estación Ignacio Zaragoza y a la línea del metro 2-dos**, contenido en el escrito de solicitud DOT de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta **copia certificada** número 143/91557/2023 de fecha 12-doce días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 143-ciento cuarenta y tres con ejercicio en el en el Primer Distrito del Estado, referente a la **Inscripción** ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de la **Fusión** autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de Oficio 18853/SEDUSO/2022 y expediente **S-017/2022** de fecha 23-veintitrés de mayo de 2022-dos mil veintidós, donde se autoriza la Fusión de los lotes de expedientes catastrales 05-037-001; 05-037-002; 05-037-051 y 05-037-052; para para formar un solo cuerpo de 1,726.41 metros cuadrados, para quedar con el expediente



catastral número 05-037-001 que se localiza en las Calles Diego de Montemayor y Juan Ignacio Ramón (antes General Terán), del Municipio de Monterrey, Nuevo León. La cual quedo con los siguientes datos de inscripción, bajo el número 6145, volumen 127, Libro 123 Sección Auxiliares, de la Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de septiembre de 2022-dos mil veintidós.

- Presenta Ficha Ambiental recibida por la Dirección para la Atención del Cambio Climático, de esta Secretaría, en fecha 13- trece días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés para el proyecto a ubicarse en la calle Juan I. Ramón y Diego de Montemayor, con el expediente catastral 05-037-001.
- Allega cd(disco compacto) con el proyecto en digital.

III. ANTECEDENTES.

Presenta copia simple de **plano e Instructivo** con número de oficio 18853/SEDUSO/2022, de fecha 23-veintitrés de mayo de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del **expediente administrativo S-017-2022**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la **Fusión** de los lotes de expedientes catastrales 05-037-001; 05-037-002; 05-037-051 y 05-037-052; para para formar un solo cuerpo de 1,726.41 metros cuadrados, **para quedar con el expediente catastral número 05-037-001** que se localiza en las Calles Diego de Montemayor y Juan Ignacio Ramón (antes General Terán), del Municipio de Monterrey, Nuevo León. y la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6145, volumen 127, Libro 123 Sección Auxiliares, de la Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de septiembre de 2022-dos mil veintidós.

Por lo que se da por subsanado el requisito del Artículo 164 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, respecto a la presentación de plano o constancia de antecedente del predio.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso b), 148 fracción I y II, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso e), 12 fracción I, II y III, 14 fracción II, II y III punto 3.9, 15 fracción I y II, 39, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160BIS fracciones I a IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.

1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 05-037-001, le resulta aplicable

el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

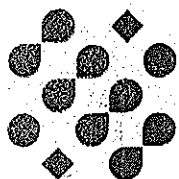


Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad/ de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en donde da frente a la Calle Diego de Montemayor donde es Clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL.-1.1.2 MULTIFAMILIAR; SERVICIOS.- 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** son considerados como **PERMITIDOS** y para **COMERCIAL.- 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y SERVICIOS** se considera como **CONDICIONADO**.

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

Que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto IV del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.



El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...". por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

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

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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra dando frente a una vialidad indicada como **CCU CORREDOR CULTURAL**, por lo tanto, son aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento II. CONTAMINACIÓN: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió el Oficio N° DGDV-1763/23, dentro del dictamen LTA-144/23 de fecha 14 de agosto del 2023, emitió lineamientos técnicos ambientales en materia ambiental correspondientes para Multifamiliar (180 Departamentos); Comercio 06-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados y estacionamiento público, de un predio ubicado en Diego de Montemayor S/N, Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 05-037-001, 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,

Requerimiento III. IMPACTO VIAL: De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio DPT/V/012/2024 de fecha 19-diecinueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el



solicitante, plano del proyecto y el Estudio de Impacto de Impacto Vial firmado por el [REDACTED] el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen.

Requerimiento IV. SEGURIDAD: Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el Oficio No. **DPCE-SAP-AR-429-2023**, en el cual otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el proyecto Proyecto Denominado Atiko, consistente en la construcción de torre ubicada en zona catalogada como Zona DOT (Desarrollo Orientado Al Transporte), de uso mixto; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 01-unos días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidos, por el C. Verificador Arq. Gilberto Capetillo Briones con número de gafete 210987 adscrito a la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia de la secretaría del ayuntamiento de Monterrey, en la cual se encontró que actualmente: "actualmente es un estacionamiento sin uso" "El proyecto para el cual se solicita licencia aun no comienza, actualmente es un estacionamiento abandonado" "estacionamiento sin uso" "ver croquis de microzonificación" "El inmueble se encontraba cerrado y no se pudo acceder para verificar si existe arbolado" *** "Se anexa reporte fotográfico con imágenes del interior y del exterior"

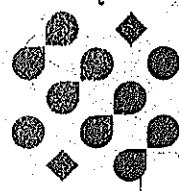
***Por lo que, de acuerdo a que en las imágenes del interior del inmueble, presentadas por el Inspector no se aprecia arbolado, sin embargo, de existir y que interfiera con el proyecto, deberá solicitar la correspondiente autorización al momento de solicitar la Licencia de Construcción.

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

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

Es importante señalar que el Plan de Desarrollo citado, en el numeral 10.2.3 establece que "... En tanto se realiza el Plan o Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), en los predios que tengan una superficie de cuando menos 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 Antigo, 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 Antigo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antigo de Monterrey.

d) En la zona D.O.T., descrita en el inciso a), se deberán implementar programas de movilidad urbana sustentable, a través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclovías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con especies nativas. En estas zonas, los proyectos de construcción y edificación del suelo, deberán ubicar las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV), al frente del predio, con la finalidad de crear sendas o corredores verdes..."

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

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

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

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

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.

V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.

VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.



OFICIO No. SEDUSO /01065/2024
EXP. ADM. No. L- 000159-22

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 09-nueve días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós mediante la solicitud presentada, reafirma con escrito de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, para el predio ubicado en calle Diego de Montemayor sin número, Centro, en el municipio de Monterrey con número de expediente catastral (70) 05-037-001, refrenda la solicitud, realizando la petición de resolver con los lineamientos de acuerdo con el art. 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey para una "Zona DOT" de acuerdo a que el proyecto se encuentra en la franja de los 500 metros hacia ambos lados de la línea del metro. Lo anterior en congruencia con lo indicado en el numeral 10.2.3 de las estrategias de ordenamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León 2013-2025, adjuntándose croquis de la franja 500 metros a ambos lados del sistema o línea 2-dos del metro donde se aprecia que el predio motivo de solicitud se encuentra dentro de la misma, y a una distancia de 386 metros del centro de la estación Ignacio Zaragoza es decir, dentro de la zona DOT.

A su vez, en fecha 22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante 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.

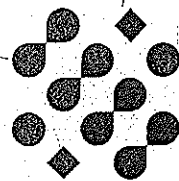
III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.

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 "v" como conector en la disposición normativa no juega un papel conjuntivo, esto es, no estipula que deberán confluír 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..."

QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

En lo que respecta a la demanda de estacionamiento, al ser considerado de acuerdo a lo que señala el artículo 3 fracción XLV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, como un lineamiento urbanístico por lo que, es considerado como libre, no obstante, lo anterior, el proyecto presentado resuelve en el interior del predio 230 cajones de estacionamiento.



SEXTO. ALTURAS

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores, y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado; antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado las siguientes alturas mayores a 4,00 metros: en Planta Baja con 5.30 metros; Nivel 28-Amenidades con 5.00 metros, lo cual el interesado justifica mediante escrito de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés. Ahora bien, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaría, emitió el oficio No. **DPT1570/2024** de fecha 15-quinze días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro; el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, estableciendo lo siguiente: "Por lo que atendiendo a lo solicitado por la Dirección de Desarrollo Compacto de esta Secretaría respecto a la altura de nivel establecida por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y por estar ubicado el predio objeto de solicitud en una Zona de Valor Cultural que corresponde al polígono de Santa Lucía, declarado como Zona Protegida, con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural, se atenderá lo dispuesto en el último párrafo del cuadro 21 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2013-2025: que manifiesta lo siguiente: "En el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberá aplicar además de lo dispuesto por el plan y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes". Por los motivos y razonamientos expuestos, respecto a la opinión de altura del proyecto arquitectónico que obra en el expediente L-159-22 Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Torre Habitacional Multifamiliar de Uso Mixto, con 180 Unidades Habitacionales (118 unidades de no más de 45 m²; 62 Unidades Superiores a 45 m², 9 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 14 Oficinas Estacionamiento Público, se deberá acatar lo que establezca el acuerdo de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, con número EXP-JPL005 (ATIKO), de fecha 22 de mayo de 2023."

Por lo que, de conformidad con las facultades establecidas por el artículo 16o. fracción IV de la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, que dice: "Las Juntas de Protección y Conservación que tengan a su cargo el cumplimiento de la declaratoria de adscripción de inmuebles o zona protegida tendrán las facultades y obligaciones siguientes,IV. Tener conocimiento y emitir opinión en lo referente a las autorizaciones cuyo otorgamiento compete a otras autoridades estatales o municipales para el establecimiento de giros en las zonas declaradas protegidas...", así como por lo dispuesto en el punto QUINTO del DECRETO POR EL QUE SE DECLARA COMO ZONA PROTEGIDA CON CARACTERES DE ZONA HISTÓRICA, PINTORESCA Y DE BELLEZA NATURAL, ASÍ COMO DE VALORES CULTURALES EL ÁREA DEL PASEO SANTA LUCÍA Y SU PLANO RESPECTIVO, el cual señala las facultades y obligaciones de la mencionada Junta de Protección y Conservación, y lo dispuesto en el punto OCTAVO, que señala que al Comité Técnico de Protección como órgano de asesoría de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, al aprobarse y resultar procedente emitir dictamen y/u opinión por dicha Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, mediante el cual aprobó el proyecto arquitectónico presentado, como las alturas mayores a 4 metros, y el número total de niveles presentados en el mismo, por ello, es factible, y se deberá dar cumplimiento a las manifestaciones, requerimientos y recomendaciones a que hace referencia la mencionada Junta de Protección y Conservación, al emitir su dictamen en sentido positivo condicionado.

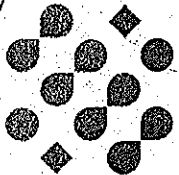
SEPTIMO. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-000159-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO	253.50	2-Cisternas, cuarto de máquinas y registro sanitario.
PLANTA BAJA	1,185.92	06-Locales Comerciales, lobby departamentos, 3-elevadores y escaleras, 2-áreas de administración, comedor, baños, cuartos de basura, de objetos y



		site; acceso y salida a estacionamiento, 7-cajones para Estacionamiento Público tamaño estándar, área de carga y descarga, área de amenidades con baños, ludoteca, sala de juegos, asadores y jardín.
NIVEL 02	1,407.61	Estacionamiento para 23-cajones (15-cajones estándar; 06-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras y cuartos de Lavandería y Pet shower y 4-cuartos de aprovisionamiento.
NIVEL 03	1,407.61	Estacionamiento para 41-cajones (30-cajones estándar 09-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras y 16-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 04	1,407.61	Estacionamiento para 41-cajones (30-cajones estándar 09-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras y 16-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 05	1,407.61	Estacionamiento para 41-cajones (30-cajones estándar 09-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras y 16-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 06	1,407.61	Estacionamiento para 36-cajones (22-cajones estándar 12-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras, 09-ctos. de aprovisionamiento y área para subestación eléctrica.
NIVEL 07	-480.27	Estacionamiento para 44-cajones (33-cajones estándar 09-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores, escaleras y 01-cto. de aprovisionamiento.
NIVEL 08	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 09	480.37	07-Departamentos (02 de +45 m2 y 05 de -45m2) 01-Oficina, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 10	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 11	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 12	480.37	07-Departamentos (02 de +45 m2 y 05 de -45m2) 01-Oficina, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 14	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 15	480.37	05-Departamentos (01 de +45 m2 y 04 de -45m2) 03-Oficinas, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 16	480.37	06-Departamentos (01 de +45 m2 y 05 de -45m2) 02-Oficinas, 3-elevadores y escaleras.



NIVEL 17	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 18	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 19	480.37	07-Departamentos (02 de +45 m2 y 05 de -45m2) 01-Oficina, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 20	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 21	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 22	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 23	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 24	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 25	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 26	480.37	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 27	498.22	08-Departamentos (03 de +45 m2 y 05 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 28	470.25	Área de amenidades con alberca, asadores, comedor, baños, gimnasio, 2 salas de tv, baños, sala de conferencias, 3-tres elevadores y escalera.
NIVEL 29	355.13	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 30	346.60	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 31	346.60	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 32	346.60	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 33	346.60	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 34	365.80	06-Departamentos(02 de +45 m2 y 04 de -45m2), 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 35	365.80	06-Oficinas Administrativas, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 36	365.80	03-Locales Comerciales, baños, 2 ctos. De aprovisionamiento, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL SP	73.87	Sobrepaso de elevadores y escaleras
TOTAL	21,485.67	MULTIFAMILIAR 180 UNIDADES HABITACIONALES (118 UNIDADES DE NO MAS DE 45 M2; 62 UNIDADES SUPERIORES A 45 M2); 09 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, 14 OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO.



OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000159-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, El Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000646-23, en fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón y Calle Diego de Montemayor, S/N, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 05-037-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio, específicamente en la esquina formada por la intersección de estas vialidades (Juan Ignacio Ramón y Diego de Montemayor) deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

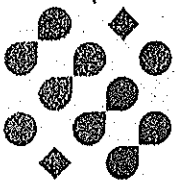
Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León;

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (180 UNIDADES DE LAS CUALES 118 UNIDADES DE NO MAS DE 45.00 M2 Y 62 UNIDADES SUPERIORES A 45.00 M2); COMERCIO (09-NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y DE SERVICIO (14 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO), en el inmueble ubicado en la calle DIEGO DE MONTEMAYOR S/N EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. 70)05-037-001, el cual tiene una superficie total de 1,726.41 metros cuadrados.**

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

TERCERO.- Al solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico, lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de



Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios vigentes aplicables; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes, así como el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. Deberá de respetar el proyecto que se presente, para los usos que se autorizan. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente.
4. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
7. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales, o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
8. Deberá de presentar 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.
9. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
10. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción o Proyecto Ejecutivo correspondiente, deberá presentar la Memoria



OFICIO No. SEDUSO /01065/2024
EXP. ADM. No. L- 000159-22

de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes, de ser Regularización deberá presentar un estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 del reglamento para las construcciones.

11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

12. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).

EN MATERIA AMBIENTAL.

Debe dar cumplimiento a lo que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió el Oficio N° DGDV-1763/23, dentro del dictamen LTA-144/23 de fecha 14 de agosto del 2023, señala como lineamientos técnicos ambientales correspondientes para Multifamiliar (180 Departamentos); Comercio 06-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados y estacionamiento público, de un predio ubicado en Diego de Montemayor S/N, Zona Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 05-037-001. 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:

1. Presenta copia del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1296/SMA-DIRA/23).

2. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.

3. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),

4. En caso de pretender 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 Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

5. 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.

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

7. 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.

8. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

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



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

11. 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.

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

13. 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.

14. El predio presenta arbolado por lo que deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro ante esta dependencia.

15. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m² de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 116-ciento dieciséis árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponer los 116 árboles al vivero municipal y pagar una cuota de salario mínimo.

16. 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.

EN MATERIA VIAL.

Debe dar cumplimiento a lo señalado en la **Opinión Técnico Vial con número de oficio DPT/V/012/2024 de fecha 19-diecinueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro**, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto y el Estudio de Impacto de Impacto Vial firmado por el [REDACTED], considerando el proyecto presentado como **FACTIBLE** desde el punto de vista vial, siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen y que en lo siguiente se transcribe:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 15 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 26 de junio del 2023, en el cual [REDACTED]

[REDACTED] Civil con cédula profesional [REDACTED] manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia Solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro 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 deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT22003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá 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.

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

• La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

• Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

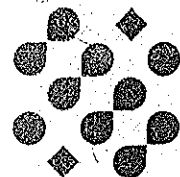
• Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

• 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 autoridad municipal 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) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 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.

• La entrada y salida vehicular a los niveles superiores de estacionamiento deberá ser exclusivamente por la calle Diego de



Montemayor, tal y como lo indica el plano de proyecto presentado.

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestión de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

ARTICULO 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.

- 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 y en las rampas vehiculares.

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

- 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 la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

- Conforme a lo indicado en el Oficio DGMEP/784/2023 de fecha 18 de diciembre del 2023, donde la dirección general de movilidad y espacio público de la secretaría de desarrollo urbano sostenible otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos.

- El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal del tramo de Juan Ignacio Ramón desde Diego de Montemayor hasta su cruce con Valentín Gómez Farías, tal como se indica en el plano autorizado.

- El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en la calle Juan Ignacio Ramón desde su cruce con Diego de Montemayor hasta la calle Valentín Gómez Farías, tal como se especifica en el plano autorizado.

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

- Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

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

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



Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen 103 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.

EN MATERIA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO.

Debe dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitido mediante oficio DGMEP/653/2023, de fecha 12-doce días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal del tramo de Juan Ignacio Ramón desde Diego de Montemayor hasta su cruce con Valentín Gómez Farías, tal como se indica en el plano autorizado.

1. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en la calle Juan Ignacio Ramón desde su cruce con Diego de Montemayor hasta la calle Valentín Gómez Farías, tal como se especifica en el plano autorizado.
2. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, SE EMITEN LAS SIGUIENTES RECOMENDACIONES:

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y

Calefacción (HVAC)

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:



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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Alcantarillas 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

EN MATERIA DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIVIL.

Debe respetar y cumplir con lo señalado mediante el Oficio No. DPCE-SAP-AR-429-2023, en el cual la Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado de Nuevo León, otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el Proyecto Denominado Atiko, consistente en la construcción de torre ubicada en zona catalogada como Zona DOT (Desarrollo Orientado Al Transporte), de uso mixto; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

CUARTO. Debe respetar y dar cumplimiento a lo que señala el acuerdo emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Prótegida de Santa Lucía, con número EXP-JPSL005 (ATIKO), de fecha 22 de mayo de 2023-dos mil veintitrés, en el cual señala como recomendaciones generales las siguientes:



"El propietario deberá cumplir con:

1. Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y otras leyes en la materia, así como el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás requerimientos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.
2. Cumplir las recomendaciones que emanan de las observaciones contenidas en el Dictamen del Comité Técnico fechado el 21 de Octubre de 2022.
3. Cumplir con las especificaciones y recomendaciones indicadas por el Centro INAH NL para estos predios y de igual manera se deberá notificar al mencionado Centro, sobre cualquier hallazgo de restos y/o material histórico y arqueológico importante ya sea durante la demolición como en su posterior fase del proyecto de Nueva Construcción.
4. Los lineamientos que en su caso emita la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, A.C.
5. Las disposiciones referentes a las demoliciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
6. El proyecto de edificación que en su caso llega a aprobarse por la Autoridad competente deberá propiciar que la infraestructura urbana sea de instalación subterránea.
7. Prever de conformidad a las disposiciones aplicables la ampliación de la infraestructura de drenaje pluvial existente en la zona a desarrollar.
8. Previo y durante los trabajos de demolición se deberá proveer todos los acordonamientos, tapias, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la autoridad municipal correspondiente.
9. Acudir a la Autoridad competente (Agua y Drenaje Monterrey) para que dicten las medidas a realizar en razón de las especificaciones de la Nueva Construcción.

...La Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, con carácter **POSITIVO CONDICIONADO**, el presente Dictamen, siempre y cuando se respeten las preexistencias colindantes, así como los lineamientos que al efecto señalen las autoridades de agua y drenaje y, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, así como las recomendaciones contenidas en el presente dictamen."

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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. 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,

25/26

12223

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como a los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (180 UNIDADES DE LAS CUALES 118 UNIDADES DE NO MAS DE 45.00 M2 Y 62 UNIDADES SUPERIORES A 45.00 M2); COMERCIO (09-NUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y DE SERVICIO (14 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO);** 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 de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cumplase.

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

ARQ. VANESSA WIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/MGDG/Jegh/Lpmd


Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Propietario siendo las 4:21 horas del día 01 del mes de Marzo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Victor Beltran Maldonado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 213578

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACION [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000159-2022
	Fecha de Clasificación	30 de mayo de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de mayo de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 4: 1. Nombre, 2. Cédula profesional. Página 11: 1. Nombre. Página 20: 1. Nombre, 2. Cédula profesional. Página 26: 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.