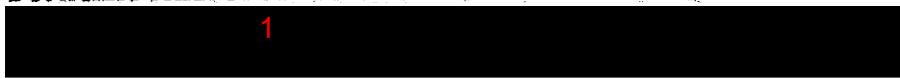




INSTRUCTIVO

**A BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO BI3120
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**



PRESENTE.

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000177-24, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000177-24, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Rafael Andrés Garza Camargo, en su carácter de apoderado legal de **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO BI3120**, esta última, propietaria del predio ubicado en la **AVENIDA CRISTÓBAL COLON, NÚMERO 101, COLONIA SARABIA. EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el número de expediente catastral [redacted] por medio de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 248 A 283 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (19 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (DE 24 A 30), PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

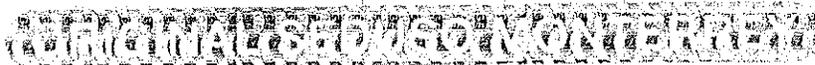
PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II y X, 311 fracciones I y II y 325 de la citada Ley, artículos 156 BIS 1 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) 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 y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

a) Solicitud correspondiente.

1. Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Rafael Andrés Garza Camargo, en su carácter de apoderado legal de **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO BI3120**, en su carácter propietario, del predio ubicado en la avenida Cristóbal Colon, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



el número de expediente catastral **2** por medio de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 248 A 283 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (19 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (DE 24 A 30), PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, asimismo, la firma el Director Responsable de Obra, Ing. Civil Gabriel Garza Camargo, con cedula profesional 5995415, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 30-treinta de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.

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

b) Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad.

1. Presenta copia simple de Escritura Pública Número **38,951**-treinta y ocho mil novecientos cincuenta y uno, de fecha 15-quince de julio de 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaria Publica número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral con residencia de esta Ciudad; la cual contiene un **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA UN DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN** en la cual **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** tiene el carácter de Fiduciaria, en relación con el inmueble identificado con el expediente catastral **2** registrado como **Fideicomiso número BI3120**. Escritura la cual, se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número

3

2. Presenta copia simple de Escritura Pública Número **48,753**-cuarenta y ocho mil setecientos cincuenta y tres, de fecha 18-dieciocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaria Publica número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad; la cual contiene una **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS RESPECTO AL INMUEBLE** referente al predio ubicado en la avenida Cristóbal Colón, número 101, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** en el cual queda con **4,730.14 metros cuadrados** del total del predio, la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo

3

3. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico 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.

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

c) Acreditación del interés o personalidad jurídica.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03695/2024
EXP. ADM: L-USDE-000177-24

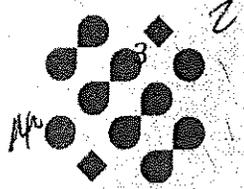
1. Presenta copia simple de Escritura Pública Número **13,140**-trece mil ciento cuarenta, de fecha 22-veintidós de julio de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene la **CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA** con la denominación **"BANCO BANCREA" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, la cual se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el folio mercantil número **3**
2. Presenta copia simple de Escritura Pública Número **38,288** -treinta y ocho mil doscientos ochenta y ocho, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Gerardo Canales González, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, de la cual es Titular el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, con ejercicio en el Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad; en la que se hace constar la **CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, denominada **"TORRES COLONIA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, o de su abreviatura y en la cual, se otorga a los C.C. **Rafael Andrés Garza Martínez, Rafael Andrés Garza Camargo y Gabriel Garza Camargo**, para que ejerzan en forma conjunta o separada a excepción para actos de dominio **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, Y PODER GENERAL CAMBIARIO**; documento el cual se encuentra inscrito ante el Registro Público de Comercio con número de Folio Mercantil **3**
3. Presenta copia simple de la Escritura Pública número **38,988** -treinta y ocho mil novecientos ochenta y ocho, de fecha 23-veintitrés de julio de 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública número 122 (ciento veintidós), con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; en la cual la Sociedad Denominada **"BANCO BANCREA". S.A. DE C.V.** otorga un **PODER ESPECIAL** en cuanto a su objeto y **GENERAL** en cuanto a sus facultades para **ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** ilimitado al Fideicomiso número **BI3120**, a favor de la sociedad **TORRES COLONIA, S.A. DE C.V.** y de los C.C. **Andrés Garza Martínez, Rafael Andrés Garza Camargo y Gabriel Garza Camargo** la cual se encuentra inscrita ante el Registro Público de Comercio con número de folio mercantil **3**
4. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Rafael Andrés Garza Camargo** con número de identificación **4** [Representante Legal de **"TORRES COLONIA" S.A. DE C.V.** y **BANCO BANCREA" S.A. DE C.V.**].

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

d) Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.

1. Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la avenida Cristóbal Colón, número 101, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMUNITARIO Y AMBIENTAL
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



2. Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000034555 de fecha 09-nueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, por la cantidad de \$5,167.92 (cinco mil ciento sesenta y siete pesos 92/100 m.n.) para el expediente catastral **2**

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

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.

1. Mediante solicitud y Plano oficial (1 de 1) correspondiente al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 248 A 283 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (19 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (DE 24 A 30), PREVIAMENTE AUTORIZADOS, con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).
2. El requisito del plano de localización se encuentra incluido en los planos arquitectónicos (1 de 1) del inmueble ubicado en la avenida Cristóbal Colón número 101, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

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

f) Pago de derechos correspondientes.

1. El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

g) Pago del impuesto predial al corriente.

1. Presenta copia simple de recibo con Folio LINEA-354709 con fecha de pago a los 23-veintitrés días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial, 2024 (correspondiente a los 06 bimestres del año), para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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



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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 Bis I, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.
- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;
- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
- VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

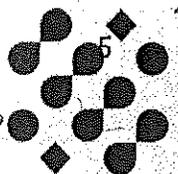
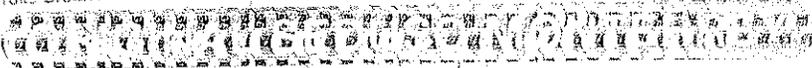
Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente y requerida a su vez en las fracciones I y II, del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- Presenta copia simple de Instructivo y planos de antecedentes (1 de 15 al 15 de 15) contenidos en el oficio SEDUE 16744/2021, correspondiente al expediente administrativo L-000298/20, de fecha 16-dieciséis de julio de 2021-dos mil veintiuno, correspondiente a una autorización de LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR CON 248-DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, 19-DIECINUEVE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 24-VEINTICUATRO OFICINAS ADMINISTRATIVAS, respecto al predio ubicado en la avenida Cristóbal Colon, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 2

III. Croquis de ubicación del predio; y,

Monterrey
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COORDINACIÓN TÉCNICA Y
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- Este requisito se cumple o subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionados en el apartado anterior.

IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 9-nueve fotografías a color del predio (5-cinco fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de [REDACTED] expedido por la Comisión Federal de Electricidad, relativo al período facturado del 25-veinticinco de julio al 26-veintiséis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud,

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

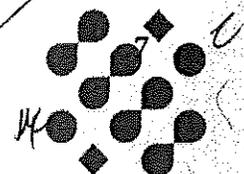
La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas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

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:



- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;
- III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.
Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.
Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;
- V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:
 - a) Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;
 - b) Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;
- VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;



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

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

X. **El pago de derechos municipales correspondientes;**

XI. **Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**

- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente y requerida a su vez en las fracciones I y II, del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el artículo 156 BIS I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. **Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 248 A 283 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (19 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (DE 24 A 30) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, 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.

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

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

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

I. **Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su**



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03695/2024
EXP. ADM: L-USDE-000177-24

área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), de la presente resolución.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, éste se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), de la presente resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con lo presentado en el apartado cumplimiento de requisitos inciso B), de la presente resolución y requerido a su vez en el artículo 164, fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII. Derogado.

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

- Presenta 9-nueve fotografías a color del predio (5-cinco exteriores y 4 - cuatro interiores).

IX. Alineamiento Vial;

- Presenta copia-simple de alineamiento vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, adscrita a esta Secretaría, con número de expediente TV-124-17, de fecha 28-veintiocho de febrero de 2017-dos mil diecisiete, para el predio ubicado en la avenida Cristóbal Colon, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 2 en el que se señala que SI se prevé modificación al tramo de la vía pública que colinda con el predio; para la calle Guerrero y la avenida Colón deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras; para la avenida Juárez deberá respetar 12.50-doce punto cincuenta metros del eje de la avenida hacia el predio y para las esquinas que conforman éstas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas.

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

MONTERREY
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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

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

- Presenta copia simple del oficio número **DPCE-SAP-AR-313-2024**, de fecha 21-veintiuno de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 248 DEPARTAMENTOS A 283 DEPARTAMENTOS), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (19 LOCALES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del predio ubicado en la avenida Cristóbal Colón, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** en el que se consideraron las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

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

- Presentó copia simple de oficio número 401.2C.2385/2020, con fecha 14-catorce de diciembre de 2020-dos mil veinte, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el que señala que el predio ubicado en la avenida Cristóbal Colón, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, (no forma parte de los catálogos INAH-IMBA-CONARTE), por lo que el inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico.

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

- Los giros solicitados son considerados como Permitidos por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CAI-Corredor de Alto Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que No le aplica lo establecido en éste requisito.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta ficha ambiental recibida en fecha 22-veintidós de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03695/2024
EXP. ADM: L-USDE-000177-24

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000034555, de fecha 09-nueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, por la cantidad de \$5,167.92 (cinco mil ciento sesenta y siete pesos 92/100 m.n.) para el expediente catastral **2**

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), de la presente resolución.

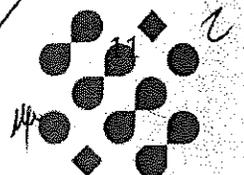
XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales 72 de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado Cumplimiento de Requisitos, de la presente resolución.

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

- Presenta carta Responsiva de fecha 30-treinta de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, como Director Responsable de Obra, el Ing. Civil **5** con cedula profesional 5995415, para el predio ubicado en la avenida Cristóbal Colón, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta carta Responsiva de fecha 14-catorce de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, como Responsable del Estudio de Movilidad realizado por Vargas Torres y Asociados S.A. de C.V. y signado por el Arquitecto **5** con cédula profesional en Ciencias Especiales en Ingeniería de Tránsito número 6720945, para el predio ubicado en la avenida Cristóbal Colón, número

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



101, Colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Responsable de Revisión Estructural Fotográfica** el Ing. Civil **5** con cedula profesional 5995415, para el predio ubicado en la avenida Cristóbal Colon, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el apartado Cumplimiento de Requisitos, de la presente resolución.

III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- Estos requisitos, se cumplen con lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, de la presente resolución.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

- Presenta estudio de Movilidad de Fecha 14-catorce de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, realizado por Vargas Torres y Asociados S.A. de C.V. y signado por el Arquitecto **5** MC con cédula profesional en Ciencias Especiales en Ingeniería de Tránsito número 6720945, para el predio ubicado en la avenida Cristóbal Colon, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

E) Otros documentos:

- Acompaña copia simple de Póliza número 1082-0, de fecha 25-veinticinco de julio de 2024, expedida por SEGUROS SURA S.A. DE C.V. con una vigencia del 12-doce de julio de 2024-dos mil veinticuatro al 01-uno de agosto de 2025-dos mil veinticinco, respecto a al Proyecto Fase 2 Torre Poniente edificio de 30 niveles, ubicado en la Calle Colón número 101, Centro de Monterrey Nuevo León.
- Acompaña copia simple de antecedente de Factibilidad de Agua y Drenaje de fecha 01-uno de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., para un



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03695/2024
EXP. ADM: L-USDE-000177-24

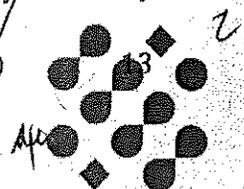
desarrollo de usos mixtos con superficie de 4,810.74 metros cuadrados, donde se autoriza un servicio máximo para 283 departamentos, 19 locales y 19 oficinas, para el desarrollo ubicado en la Avenida Cristóbal Colón, Número 101, Colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

- Acompaña copia simple de oficio número OPFS 210/2023 de fecha 01-uno de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, por medio del cual, se otorgó la factibilidad para proporcionar el servicio solicitado para el predio Ubicado en la avenida Cristóbal Colón, número 101, en el Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León.
- Acompaña copia simple de oficio número ZMN-OPN-019/2024, de fecha 22-veintidós de enero de 2024-dos mil veinticuatro, en el que se dan las bases de Diseño otorgadas por la Comisión Federal de Electricidad para el proyecto que nos ocupa.
- Presenta copia simple de pagos por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE con factura número FA 9180 de fecha 25-veinticinco de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al pago de 25-veinticinco árboles/tipo nativo de 3-pés pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal.
- Anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-USDE-000177-24-03, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000035169 de fecha 26-veintiséis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.
- Presenta copia simple de pagos por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE con factura número A 18353 de fecha 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós, correspondiente al pago de 195-ciento noventa y cinco árboles tipo encino siempre verde de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal.
- Presenta copia simple de pagos por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE con factura número A 18352, de fecha 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós, correspondiente al pago de 39-treinta y nueve árboles tipo encino siempre verde de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal.
- Anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-298-20, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 340000004043, de fecha 10-diez de marzo de 2021-dos mil veintiuno.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones VII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I, II y X, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14, fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156 BIS 1, 162, 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley

DIRECCIÓN MUNICIPAL PARA UN
CERRAR AL CALLE Y RECONSTRUIR,
RECONSTRUIR Y RECONSTRUIR
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.

Por lo anterior, con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce.

El predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO DISTRITO URBANO CENTRO** en donde da frente a la **Avenida Cristóbal Colón** en una zona clasificada como **CAI- CORREDOR DE ALTO IMPACTO** en el cual los usos solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se consideran como **PERMITIDOS**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencia de Uso de suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 248-doscientos cuarenta y ocho unidades de vivienda tipo departamento, 19-diecinove Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 24 Oficinas administrativas, emitida en fecha 16-dieciseis días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno dentro del Expediente administrativo número L-000298/20, con número de oficio SEDUE 16744/2021, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

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 Tienda 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 Cibercafé, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Ajetes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de



Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia. es considerado como PERMITIDOS.

TERCERO. Verificación física.

De acuerdo a la verificación ocular, llevada a cabo en fecha 30-treinta de julio de 2024-dos mil veinticuatro, por personal adscrito a esta secretaría, se observó lo siguiente:

1. "Que el inmueble antes mencionado corresponde a la edificación vertical, la cual se encuentra en proceso constructivo, mediante recorrido se puede observar que los espacios ya edificados si corresponden a proyecto anexado. Observando los m2 de construcción de las losas ya se encuentran terminados, quedando pendientes trabajos de albañilería y acabados parte del inmueble.
2. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra observar que la edificación se encuentra en proceso constructivo presentando 1 sótano en obra gris, 2 niveles de locales terminados para recibir acabados, 3 niveles de oficinas los cuales se encuentran en obra gris, amenidades en proceso constructivo y 22 niveles de departamentos en torre oriente los cuales se encuentran en proceso de revestimiento de muros, cielo y pintura. Mientras que en torre poniente consta de 22 niveles de departamentos, los cuales los primeros 3 niveles se encuentran en proceso de levantamiento de muros de tabla roca e instalaciones eléctricas, quedando el resto de los niveles e planta libre sin distribución de espacios.
3. Los niveles destinados a oficinas presentan plantas libres, por lo que al momento de la visita no se encuentran distribuciones de acuerdo a plano anexado.
4. Cuenta con los espacios destinados d estacionamiento sin embargo no se encuentran marcados los cajones en el sitio. En planta baja en exterior si cuenta con los cajones de estacionamiento de acuerdo al plano anexado.
5. Se anexa reporte fotográfico del inmueble".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción:

Área Autorizada Existente: 43,633.26 m2
Construcción Total: 43,633.26 m2

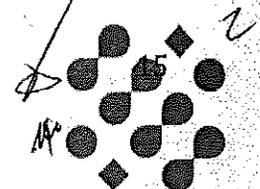
Datos de la Edificación:

M2 de Área Autorizada: 43,633.26 m2
M2 de Área construida: 43,633.26 m2
M2 de Estacionamiento Techado: 14,877.47 m2
Edificación Total: 43,633.26 m2
Total de Cajones de Estacionamiento: 422 cajones.

Cuadro de Áreas

NIVELES	M2 EXISTENTES	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	3,652.25	3,652.25	ESTACIONAMIENTO PARA 100-CAJONES(11-CAJONES PARA DISCAPACITADOS y 5 PARA AUTO COMPACTO), ALMACÉN, CISTERNA, RAMPA VEHICULAR, ESCALERAS Y ELEVADORES.

DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA PARA UN
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMIENTO,
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



P. BAJA	3,444.46	3,444.46	RECEPCIÓN LOBBY OTE. Y PTE., ADMINISTRACIÓN, 08-LOCALES COMERCIALES, BAÑOS, SUBESTACIÓN, ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES (06-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ÁREA DE JARDÍN, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 1	3,450.94	3,450.94	11-LOCALES COMERCIALES, PASILLO, BAÑOS, ESTACIONAMIENTO PARA 33-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ESTÁNDAR, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 2	3,392.37	3,392.37	ÁREA DE VESTÍBULO, 11-OFICINAS, BAÑOS, ESTACIONAMIENTO PARA 67-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (1 CAJÓN PARA DISCAPACITADOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 3	3,391.53	3,391.53	ÁREA DE VESTÍBULO, 11-OFICINAS, BAÑOS, ESTACIONAMIENTO PARA 67-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (1 CAJÓN PARA DISCAPACITADOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 4	2,648.40	2,648.40	ÁREA DE VESTÍBULO, 08-OFICINAS, BAÑOS, ESTACIONAMIENTO PARA 67-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (1 CAJÓN PARA DISCAPACITADOS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 5	2,879.59	2,879.59	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 40-CAJONES(01-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ÁREA DE BODEGAS PARA DEPARTAMENTOS (64-UNIDADES), LAVANDERÍA, ÁREA DE COMEDOR EMPLEADOS, SALA DE JUNTAS, ESCALERAS Y ELEVADORES, AZOTE.
NIVEL 6	1,016.20	1,016.20	04-DEPARTAMENTOS, TERRAZAS SIN TECHAR, ALMACÉN, 08 ÁREAS DE AMENIDADES, ÁREA DE JUEGOS SIN TECHAR, BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 7	892.88	892.88	13-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 8	892.88	892.88	13-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 9	892.88	892.88	13-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 10	892.88	892.88	13-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 11	892.88	892.88	13-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 12	892.88	892.88	13-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 13	893.26	893.26	14-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 14	893.26	893.26	14-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 15	893.26	893.26	14-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 16	893.26	893.26	16-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 17	893.26	893.26	16-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 18	893.26	893.26	15-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 19	893.26	893.26	15-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 20	893.26	893.26	15-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 21	893.26	893.26	12-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.



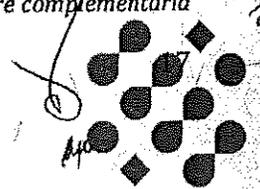
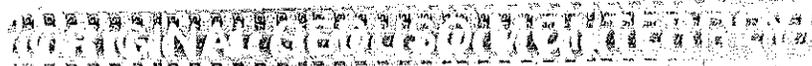
OFICIO NÚMERO SEDUSO/03695/2024
EXP. ADM: L-USDE-000177-24

NIVEL 22	893.26	893.26	10-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 23	893.26	893.26	10-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 24	893.26	893.26	10-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 25	892.97	892.97	10-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 26	892.97	892.97	10-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 27	892.97	892.97	10-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 28	891.94	891.94	10-DEPARTAMENTOS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 29 (azotea)	110.27	110.27	AZOTEA ESCALERAS
TOTAL	43,633.26	43,633.26	MULTIFAMILIAR (283-DEPARTAMENTOS), 19-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 30-OFICINAS ADMINISTRATIVAS, Y ESTACIONAMIENTO PARA 422-CAJONES(21-PARA DISCAPACITADOS)

QUINTO. 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.

Es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencia de Uso de suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 248-doscientos cuarenta y ocho unidades de vivienda tipo departamento, 19-diecinueve Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 24 Oficinas administrativas, emitida en fecha 16-dieciséis de julio de 2021-dos mil veintiuno, dentro del Expediente administrativo número L-000298/20, con número de oficio SEDUE16744/2021, en donde se le otorgaron los beneficios de zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) de acuerdo al plan vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en donde se señala que se encuentra a una distancia de 383.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada Línea 1 "CUAUHTÉMOC" y se encuentra frente a la línea 1 del metro, por lo anterior se aplicaron los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo la densidad y los lineamientos urbanísticos libres. Lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria



a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 4,730.14 metros cuadrados, en donde el 8% de esta superficie da un total de 378.41 metros cuadrados y presenta 378.41 metros cuadrados, los cuales son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición y en plano anexo.

SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
1.1.2 MULTIFAMILIAR	01-UN CAJÓN /VIVIENDA	283x 1 = 283-CAJONES	422-CAJONES (25-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)	Sí cumple
2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1-UN CAJÓN POR CADA 30.00 M2	2,593.66 M2 / 30.00 M2 = 86 CAJONES		
3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1-UN CAJÓN POR CADA 45.00 M2	2,413.49 M2 / 45.00M2 = 53-CAJONES		
TOTAL	*422-cajones, siendo el 50% se requiere un total de 211-cajones			

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

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

SÉPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió alineamiento vial con número de expediente TV-124-17, de fecha 28-veintiocho de febrero de 2017-dos mil diecisiete, para el predio ubicado en la avenida Cristóbal Colon, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en donde señala que si se prevé modificación al tramo de la vía pública que colinda con el predio; para la calle Guerrero y la Avenida Colón deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras; para la



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03695/2024
EXP. ADM: L-USDE-000177-24

Avenida Juárez deberá respetar 12.50-doce punto cincuenta metros del eje de la avenida hacia el predio y para las esquinas que conforman éstas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas.

OCTAVO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio número DGDV-2012/24, LTA-131/24, de fecha a 28-veintiocho de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000177-24-02, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio número DGMEP/600/2024 y plano de fecha 28-veintiocho de agosto de 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría emitió el VISTO BUENO CONDICIONADO mediante el cual, informó que se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante Oficio número DPT/V/204/2024, de fecha 12-doce de agosto de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.

NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS.

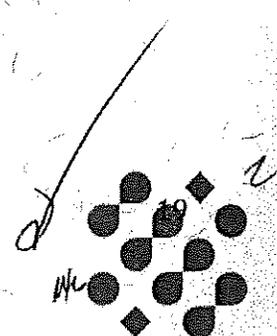
- Mediante copia simple del oficio número DPCE-SAP-AR-313-2024, de fecha 21-veintiuno de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, se emitieron las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 248 DEPARTAMENTOS A 283 DEPARTAMENTOS), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (19 LOCALES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, respecto del predio ubicado en la avenida Cristóbal Colon, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

DÉCIMO. OPINIÓN TÉCNICA:

Con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO DISTRITO URBANO CENTRO en donde da frente a la avenida Cristóbal Colón en una zona clasificada como CAI- CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en el cual los usos solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS se consideran como PERMITIDOS, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO VERDE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 12 al 12 de 12)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **PARA MULTIFAMILIAR (DE 248 A 283 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (19 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (DE 24 A 30)**.
4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
16. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
20. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03695/2024
EXP. ADM: L-USDE-000177-24

21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 23. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- b) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el Oficio No. DGDV-2012/24, LTA-131/24, de fecha a 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a ésta Secretaría emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, el cual se refiere a lo siguiente:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).
2. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutive de estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE COLONIA" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2361/SPMARN-IA/20).
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE COLONIA".
4. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
5. En caso de que las áreas comerciales 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 Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
6. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
7. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

8. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
9. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar) y de ruido en fuentes fijas

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



(NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).

10. 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.
11. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

12. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
13. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
14. 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.
15. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
16. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

17. En caso de que las áreas comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
18. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

19. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
20. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
21. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
22. Deberá contar con trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
23. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

24. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Medio Ambiente del Estado.
25. 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.
26. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
27. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
28. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



Reforestación

29. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en ésta área, en cuanto al estacionamiento, 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 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 220-doscientos veinte árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron 195 encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco y pago correspondiente de cuotas de salario mínimo (en la licencia anterior L-298-20) y se pagaron 25 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco y el pago correspondiente de las cuotas de salario mínimo en la licencia L-USDE-000177-24 (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey art.92).

Imagen Urbana

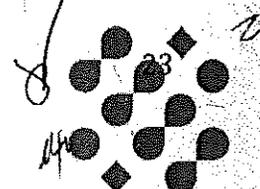
30. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo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

- c) **En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/204/2024-** de fecha a los 12-doce días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

- El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la Avenida Benito Juárez deberá respetar un ancho total de 25.00 metros, 12.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
 - b) Para la avenida Cristóbal Colón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la calle Vicente Guerrero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
- El predio cuenta con una afectación vial por la avenida Benito Juárez, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El predio queda condicionado a que al momento en que se realice la habilitación y/o ampliación de esta avenida, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

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



- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*
- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*
- 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;*
- 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;*
- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*
- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

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

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03695/2024
EXP. ADM: L-USDE-000177-24

Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deben ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán 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.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.
ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles), se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials and marks]

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



- 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. Se deberán respetar los sentidos de circulación propuestos en los planos del proyecto presentados.
- 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 a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

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

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

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

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



d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/600/2024 y plano de fecha a los 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización horizontal y vertical, del tramo de la avenida Benito Juárez entre su cruce con la avenida Cristóbal Colón, hasta la aproximación con la avenida Francisco I. madero, tal como se indica en el plano autorizado.
2. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño para que tal efecto le entregue la Secretaría.
3. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección, para su validación.
4. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**
5. Adicionalmente, el solicitante deberá tramitar los respectivos permisos ante la Secretaría de Infraestructura Sostenible, la Secretaría de Servicios Públicos y la Dirección de Patrimonio correspondiente.

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

Estrategias de diseño pasivo:

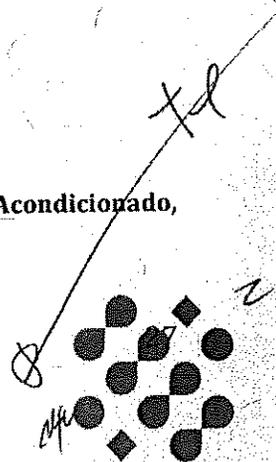
- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema



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

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología 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
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03695/2024
EXP. ADM: L-USDE-000177-24

- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

f) **En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:**

Mediante copia simple de oficio número DPCE-SAP-AR-313-2024 de fecha 21-veintiuno de mayo de 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en el que se emitieron las recomendaciones a implementar como Medidas de Preyención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 248 DEPARTAMENTOS A 283 DEPARTAMENTOS), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (19 LOCALES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, respecto del predio ubicado en en la avenida Cristóbal Colon, número 101, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

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

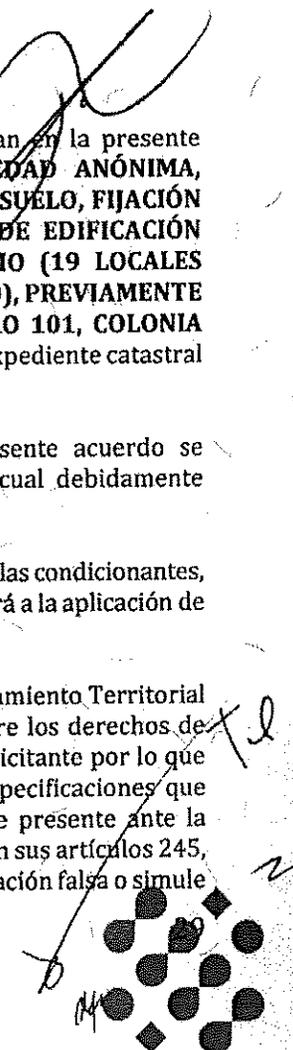
ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral denominada **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO B13120**, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 248 A 283 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (19 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (DE 24 A 30), PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del predio ubicado en la **AVENIDA CRISTÓBAL COLON, NÚMERO 101, COLONIA SARABIA. EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el número de expediente catastral **2** conformado de una superficie de 4,730.14 metros cuadrados.

SEGUNDO. - Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

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

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



cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

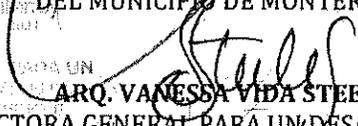
SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones,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

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

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

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

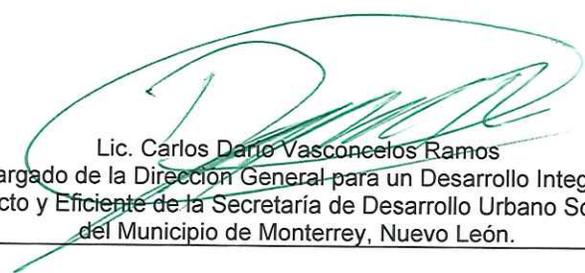

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


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, NUEVO LEÓN.

TVN/NDMM/JEGH/NGCG/IPPB
Siendo las 12:01 horas del día 24 del mes de Septiembre del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted] en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con IWE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR: LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE: Verónica Trujillo Aguirre NOMBRE: 5
FIRMA: [Redacted] FIRMA: [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000177-24
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Nombre, 6. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	