



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE "BANCO REGIONAL," S. A., I. B. M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 85102364 Y ENVIRONMENT & SOCIETY, S. A. DE C. V. (TITULAR)
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CALLE PADRE MIER No.578 OTE. EN EL CENTRO DE MONTERREY, N. L.
Presente.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 24-veinticuatro de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. Eugenio Christian Fernández Leal y Olga Alicia Meza Morales, en su carácter de apoderados legales de "BANCO REGIONAL," S.A., I. B. M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 85102364 Y ENVIRONMENT & SOCIETY, S. A. DE C. V. (TITULAR), del inmueble ubicado en la AVENIDA ALEJANDRO DE RODAS S/N JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. 70)19-001-167, con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 110 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65 UNIDADES) Y COMERCIO (15-QUINCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **22,476.52 metros cuadrados**, donde se pretende realizar una construcción de **44,166.70 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-USDS-000092-24-03, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

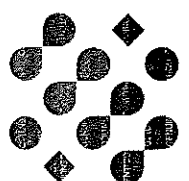
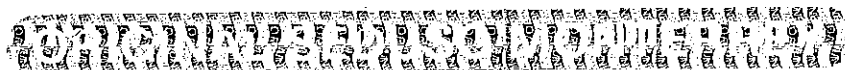
1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

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

- Presenta **solicitud oficial** para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 110-DEPARTAMENTOS), SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2(65-UNIDADES) Y COMERCIO (15 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, Ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)19-001-167.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164 fracción I, artículo 156 BIS I, fracción I de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y artículo 160 BIS, fracción I de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Municipio de Monterrey Nuevo León.

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



derechos correspondientes.

• Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, según consta en el Acta N° 012/41456/22 de fecha a los 5-cinco días del mes de julio del año 2022-dos mil vendidos, de la **Escritura Pública Número 8,508**-ocho mil quinientos ocho, de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO 851-02364**, celebrado por las personas morales denominadas **GENTOR, S.A. DE C.V.** (Fideicomitente-Fideicomisario A), **BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**(Fiduciaria del fideicomiso N° 3939), **ENVIRONMENT & SOCIETY, S.A. DE C.V.** (Desarrollador) y **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** (Fiduciaria del Fideicomiso N° 851-02364).

• Presenta copia Certificada por el Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público Suplente en funciones, actuando en ausencia del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, quien es Titular de la Notaria Pública número 12-doce, según consta en el Acta N°012/39236/22 de fecha 4-cuatro días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, de la **Escritura PÚBLICA NÚMERO 8,509**-ocho mil quinientos nueve, de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL FIDEICOMISO N° 851-02364**, respecto al predio identificado con expediente catastral 70) 19-001-167 con una superficie de (19 has.) diecinueve hectáreas, (3,325.792 m2) tres mil trecientos veinticinco punto setecientos noventa y dos metros cuadrados; a favor de **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO 851-02364**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 12798, Volumen 309, Libro 512, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidós días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno.

• Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, según consta en el Acta N°012/41953/22 de fecha 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, de la **Escritura Pública Número 9639**-nueve mil seiscientos treinta y nueve, de fecha 17-dieciséis días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL FIDEICOMISO N° 851-02364**, respecto al predio identificado con expediente catastral 70) 19-001-966 con una superficie de 8,599.852 metros cuadrados; a favor de **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO 851-02364**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 7915, Volumen 312, Libro 317, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 23-veintitres días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós.

• Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 037/7561/2022, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 11-once días del mes de agosto del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Suplente en Funciones de la Notaria Pública número 37-treinta y siete, de la que es Titular el Licenciado Gustavo Federico Cerrillo Ortiz, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que hace constar que la sociedad denominada **BANCO REGIONAL SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO, GRUPO FINANCIERO** actuando únicamente y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso de Administración con Actividades Empresariales número 851-02364, **representada por la Sociedad ENVIRONMENT & SOCIETY, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Representante Legal el señor EUGENIO CHRISTIAN FERNANDEZ LEAL**, comparece y manifiesta que **RATIFICA** en todas y cada una de sus partes el Escrito de **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral 70) 19-001-167, resultando con superficie de **192,730.88 metros cuadrados**, Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del



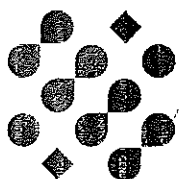
Estado de Nuevo León, bajo el Número 6096, Volumen 127, Libro 122, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós.

- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 012/39729/22, en San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 08-ochos días del mes de febrero del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, en la que hace constar que el C. Rodolfo Alanís Tenorio en su carácter de Apoderado de la sociedad denominada REGIO FRANCA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, comparece y manifiesta que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el Escrito de ACTA ACLARATORIA. El anterior documento se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1353, volumen 127, libro 28, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 1º primer día del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós. Es en relación al lote con expediente catastral 70) 19-001-966.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número Folio 3170000033626 de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de factibilidad y lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y por inicio de Uso de Edificación.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VI, artículo 156 BIS I, fracción III y artículo 160 Bis., fracción II y IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1,871-mil ochocientos setenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaria Pública Número 122-ciento veintidós con ejercicio en esta Ciudad; la cual contiene la **constitución de una Institución de Banca Múltiple denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANONIMA**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 799, Folio 239, Volumen 412, Libro 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha a los 03-tres días del mes de Mayo del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2101-dos mil ciento uno**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de diciembre del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 112-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con residencia en esta Ciudad, relativa a la **MODIFICACIÓN A LA DENOMINACIÓN SOCIAL de la persona moral denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, por el de "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO, GRUPO FINANCIERO**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico N° 44348 * 9 de fecha a los 06-seis días del mes de enero del año 2005-dos mil cinco.



- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 35,117**-treinta y cinco mil ciento diecisiete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Institución denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO; que contiene entre otras cosas la **MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral bajo folio mercantil electrónico número 44348 de fecha 06-seis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 8512**-ocho mil quinientos doce, en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 06-seis días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE MANDATO CON REPRESENTACIÓN**, celebrado por las personas morales denominadas "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (en su carácter de **Fiduciaria** del Fideicomiso N° 851-02364) como **MANDANTE**, y **ENVIRONMENT & SOCIETY, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como **MANDATARIO**, al cual le fue otorgado PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.
- Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Titular de la Notaria Pública número 12-doce según consta en Acta Número 012/44579/23 de la Escritura Pública número 14,652-catorce mil seiscientos cincuenta y dos, de fecha 14-catorce de agosto del año 2020-dos mil veinte pasada ante la fe del Licenciado Paul Pérez Maldonado Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL**, por la cual **se constituye la sociedad denominada ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, designando como **Apoderados de la Sociedad** a los **C.C. MIGUEL MARCOS TAFICH, EUGENIO CHRISTIAN FERNANDEZ LEAL y CESAR DE LA GARZA GUTIERREZ**, todos ellos sin facultades de delegación, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 2020055369, de fecha a los 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte.
- Presenta copia Certificada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Titular de la Notaria Pública número 12-doce según consta en Acta Número 012/48388/24 de la Escritura Pública número 11,342-once mil trescientos cuarenta y dos, de fecha a los 15-quince días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **OTORGAMIENTO DE PODERES Y FACULTADES**, que otorga la sociedad denominada "**ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**., a favor de la **C. Olga Alicia Meza Morales**.
- Presenta copia simple de **Pasaporte** expedida por la Secretaria de Relaciones Exteriores a nombre del C. **José Javier Garza Calderón Buffington**, con número **1** (Apoderado General de la sociedad denominada "**ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**.)
- Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Olga Alicia Meza Morales**, con número **2** (apoderada de la sociedad denominada "**ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**.)



- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Eugenio Christian Fernández Leal con número [REDACTED] (apoderado de la sociedad denominada "ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.)

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción VII, artículo 156 BIS-I, fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta plano de localización en los planos arquitectónicos, del inmueble Ubicado en Avenida Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción de este Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 19-001-167.

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

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

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II, y III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracciones V y IV, artículo 156 BIS I, fracciones II y X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

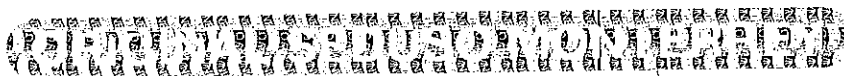
- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo: Comercio (15-quince Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Habitacional Multifamiliar (110-departamentos) y Suites Ejecutivas hasta 40.00 m2 (65-Unidades) para el predio identificado con el expediente catastral 19-001-167.

- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 15 al 15 de 15) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para: Comercio (15-quince Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Habitacional Multifamiliar (110-departamentos) y Suites Ejecutivas hasta 40.00 m2 (65-Unidades) los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas y los servicios públicos colindantes.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción I y V y el artículo 156 BIS I fracción I y II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) 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.

- Presenta Estudio de Movilidad e Impacto Vial de fecha del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por MC. Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] (Ingeniería de Transito), en relación al proyecto solicitado, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes 07-siete días del mes marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, para el predio ubicado Avenida Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 19-001-167.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción IV y artículo 156 BIS I fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el Artículo 160 Bis Fracción IX y Artículo 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: 405 A-1051 con fecha de pago a 17-diecisiete días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 19-001-167.

- Presenta copia simple de oficio número 1192/SPMARN-IA/21, de fecha 3-tres días del mes de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual Autoriza de manera Condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio, urbanización, lotificación de un complejo residencial de uso mixto que cuenta con 1,840-un mil ochocientos cuarenta viviendas con área verde y área vial y un lote para locales de comercio y servicios, en dos polígonos que conforman al predio, con superficie total y de proyecto de 201,713.141 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Distrito Cumbres, Municipio de Monterrey Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VIII y artículo 156 BIS I fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. y Artículo 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- **No aplica**, debido a que la zona donde se ubica el predio **no presenta riesgo Geológico o Hidrológico**, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



OFICIO No. SEDUSO /03050/2024
EXP. ADM. No. L-USDS-000092-24-03

• Presenta copia simple del **SADM-DG/SP-0737-23 Siebel-1-18885032 F-764/23** de fecha 09-nueve días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** donde considera **FACTIBLE** con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los **lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio**; respecto al predio para un desarrollo del tipo Mixto con una cantidad preestablecida de 175-departamentos y 15 locales, en una superficie de 22,476.52 m2, ubicado en **Avenida Alejandro de Rodas sin número, entre Pedro Infante y Callejuelas** en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificada con expediente catastral 19-001-167.

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

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

• Presenta oficio número **DIE-F-99/2024**, de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado para un predio denominado **LYRA**; respecto al predio ubicado en **Avenida Alejandro de Rodas sin número, entre calle Calzada las Callejuelas y calle Caparoso**, con expediente catastral 19-001-167 en el Municipio de Monterrey, N.L.

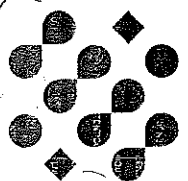
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso j), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el artículo 160 BIS fracción XVII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de información 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, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, 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 del 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 **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, incisos a), b), c), d), e), f), g) y h) 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 de **Plano e Instructivo**, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, con Expediente Administrativo No. **S-123/2022**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 19-001-966 con superficie de 8,599.852 metros cuadrados y 19-001-167 con superficie de 192,730.88 metros cuadrados, para formar un Polígono Fusionado con superficie de 201,330.732 metros cuadrados, el cual se subdivide para quedar en 03-tres lotes: **LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 22,476.52 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de 149,495.992 metros cuadrados, ambos colindantes a Servidumbre de Paso y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de 29,358.22 metros cuadrados, colindante a la Avenida Ciudad de Olvera, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 5724, Volumen 129, Libro 115, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha a los 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés; en la forma que se ilustra en el plano anexo debidamente sellado y firmado. **Cabe mencionar que la Dirección de Catastro le asignó el expediente catastral número 70) 19-001-167 al predio sujeto al trámite.**

III. Croquis de ubicación del predio;

• Este requisito se subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionados en el apartado II. Cumplimiento de requisitos fracción I inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 05-cinco fotografías del predio impresas a color (02-dos fotografías exteriores, 03-tres 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** correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), respecto al periodo del 27-veintisiete días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés al 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicio en la calle Padre Mier número 578 OTE., Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 USB.

Quando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del 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 del 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.

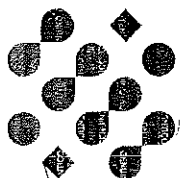
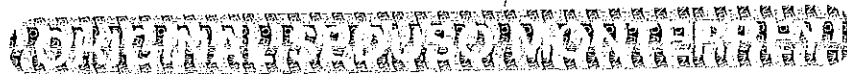
Quando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento 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;

9/30



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;**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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 licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: 405 A-1051 con fecha de pago a 17-dieciséis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro de Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 19-001-167.

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

- Presenta 05-cinco fotografías del predio impresas a color (02-dos fotografías exteriores, 03-tres fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), respecto al periodo del 27-veintisiete días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés al 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicio en la calle Padre Mier número 578 OTE., Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- 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 cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

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 USB.

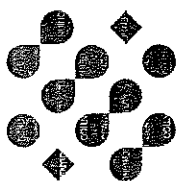
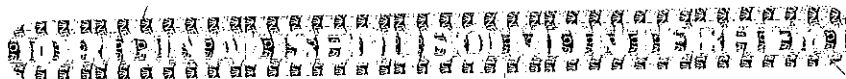


La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia 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

ARTÍCULO 160 BIS. - Para tramitar la Licencia de Uso de Suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;
- X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto, en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;
- XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en su caso de existir o poseer, copias simple 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 estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500 m²-mil quinientos metros cuadrados;
- XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500- mil quinientos metros cuadrados;



Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, fracciones a), b), c), d), e), f), g), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Apartado 2, inciso A) fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del artículo 164, Apartado 2, inciso B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X, ARTÍCULO 156 Bis I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el 70 inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

• **No aplica**, ya que el giro solicitado para Habitacional Multifamiliar, Suites Ejecutivas hasta 40.00 metros y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, se encuentra permitido por encontrarse en un CMI-Corredor de Mediano Impacto.

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

• Presenta juego de Planos oficiales (1 de 15 a 15 de 15) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C.C. Olga Alicia Meza Morales y Eugenio Christian Fernández Leal, en su carácter de apoderados legales de la sociedad denominada "ENVIRONMENT & SOCIETY" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.) en representación de "BANCO REGIONAL" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (F-851-02364), como FIDUCIARIA del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(110-DEPARTAMENTOS), SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES) Y COMERCIO(15-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), signado también por el Director Responsable de Obra, Arquitecto [redacted] con cédula profesional [redacted] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Presenta carta en original de fecha a los 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Arq. [redacted] con número de cédula profesional [redacted] mediante el cual se manifiesta como Director Responsable de Obra correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar(110-departamentos) Suites Ejecutivas hasta 40.00 m2 (65-unidades) y Comercio (15-Locales Comerciales y de Servicios



Agrupados) el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 19-001-167.

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB. La solicitud a la que se refiere la fracción I de este artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.
- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal

3. OTROS DOCUMENTOS.

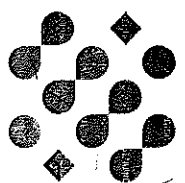
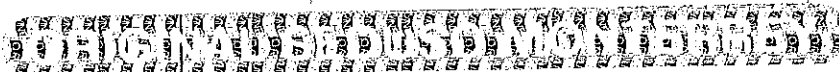
• Acompaña copia simple de **Alineamiento vial** con número de expediente administrativo PT-ALVI-000656/23, con fecha del 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, con el expediente catastral 70) 19-001-167, expedido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en la cual señala que en los estudios de Vialidad **Si se prevé la modificación al tramo de la vía con la que colinda el predio**, Para la Avenida Alejandro de Rodas deberá respetar un ancho total de 24.00 metros, 12.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, deberá respetar el trazo previsto para la avenida Nacionalización de la Banca con un ancho de 37.00 metros, deberá respetar la traza vial prevista para una calle a ubicarse al sureste del predio, respetando un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del límite de propiedad sureste del predio hacia el interior del mismo, y en las esquinas previstas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros.

• Presenta copia simple de documento y Planos con **Folio IR24-094** de fecha a los 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto **DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (15 LOCALES COMERCIALES) MULTIFAMILIAR (110-DEPARTAMENTOS) Y MULTIFAMILIAR SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES)**, a desarrollarse en el predio ubicado en manzana 001; lote 16; calle Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **19-001-167**, de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

• Presenta copia de **Ficha Ambiental**, recibida por esta Secretaría en fecha 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, a través de la cual la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría en donde se menciona que deberá presentar resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del Estado de Nuevo León.

4. DICTAMENES INTERNOS.

a. La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, emitió oficio N° DGDV-1245/24, dentro del dictamen LTA-100/24 de fecha 07-siete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos



Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (15 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Habitacional Multifamiliar (110 unidades de vivienda tipo departamentos) y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2 dentro del expediente administrativo L-USDS-000092-24-03, de un predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 19-001-167, los cuales fueron realizados de acuerdo a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

b. Mediante oficio **DPT/V/165/2024** de fecha 11-once días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió opinión técnica en **materia de vialidad**, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, concluyendo que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen.

c. La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad, mediante oficio **DGMEP/504/2024**, de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, señalando requisitos que se deberán cumplir.

5. DICTAMEN EXTERNO.

• Mediante Folio IR24-094 de fecha a los 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emite las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (15- LOCALES COMERCIALES) MULTIFAMILIAR (110-DEPARTAMENTOS) Y MULTIFAMILIAR SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES)**, a desarrollarse en el predio ubicado en manzana 001; lote 16; calle Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **19-001-167**, de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción II, 138 fracción I, inciso a) y b), 148 fracción I y II, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I punto I.I y II punto 2.3, 15 fracción I y II, 19 fracciones I a IV, 39, 139, 156,



156BIS, 156BIS I fracciones a XI, 157 fracciones I y II, 159, 160BIS fracciones I a IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.

1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)19-001-167, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

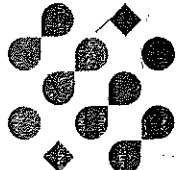
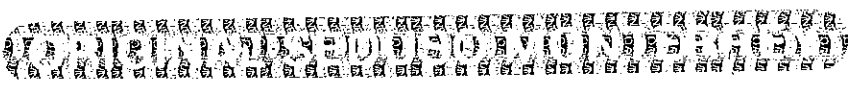
Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en donde da frente a la calle Alejandro de Rodas, donde la zona es clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE**, se consideran **PERMITIDOS**, **1.1.3 MULTIFAMILIAR (LOFT Y SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 M2 POR VIVIENDA)** se consideran como **CONDICIONADOS** y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se consideran **PERMITIDOS**.

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

Considerando lo anterior es importante señalar que, de acuerdo al Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establecen que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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



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

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

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

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

Ahora bien y toda vez que el giro de **1.1.3 MULTIFAMILIAR (LOFTS Y SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 M2 POR VIENDA)**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 -2025, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad.** Para Usos condicionados sobre **corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente**". En este caso en particular son aplicables los requerimientos **II, III y IV**. Toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**.

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección de General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnicos Ambientales bajo Oficio N° **DGDV-1245/24**, dentro del dictamen **LTA-100/24** de fecha 07-siete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/165/2024** de fecha 11-once días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.**, mediante **Folio IR24-094**, de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, para el proyecto **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (15-LOCALES COMERCIALES) MULTIFAMILIAR (110-DEPTOS) Y MULTIFAMILIAR SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES)** en el establecimiento ubicado en la Manzana 001; Lote 167; calle Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales, de



desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes."

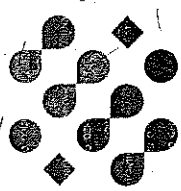
TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 06-sies días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, por él C. Verificador Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual se encontró que actualmente: "Al momento de la visita se pudo observar que el predio se encontró baldío delimitado en su perímetro por lamina de acero y no presenta aun trabajos de desmonte, excavación o construcción alguno en el mismo. A nivel de banquetta existen varios postes de cableado eléctrico. Todavía no existe alguna construcción referente a los planos arquitectónicos presentados, está el terreno baldío. Actualmente no hay construcción del mismo, pero cuenta con el espacio para realizar las adecuaciones necesarias para habilitar cajones de estacionamiento. Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes. Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (CMI)** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **70)19-001-167**, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	22,476.52 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del suelo Suelo)	0.75	16,857.39	0.44	9,840.96	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 V	78,667.82	1.96	44,166.70	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	5,619.13	0.56	12,635.56	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	3,371.47	0.15	3373.28	SI cumple
DENSIDAD (CMI)	120 VIV/HA.				
DENSIDAD MEDIA D7 (densidad de la zona después de 50.00 mts)	67 VIV/HA		(175-unidades**)		



NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10 - NIVELES	09-NIVELES	SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS	8.41 METROS*	SI cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construíble de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construída que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el **Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**, establece que: **Artículo 36.-** segundo párrafo del apartado de Notas, establece que "**El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo**" y **Artículo 39.-** **La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.**" Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es más de 10 niveles, y el proyecto presenta 09- niveles desde el punto más alto del terreno; ahora bien de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que si cumple en la torre solicitada, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

* Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1609-2024, de fecha 22-veintidos de julio del 2024, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de planta baja con una variación de 4.00 cuatro metros a **8.41-ocho punto**



cuarenta y un metros, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como de: Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, para Comercio (15- Locales comerciales y de Servicios Agrupados), Habitacional Multifamiliar (110-ciento diez departamentos) y Suites Ejecutivas hasta 40.00 m2(65-unidades) en el inmueble ubicado en la calle Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey Nuevo León,, con número de expediente catastral (70) 19-001-167, bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000092-24-03.

"ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

De acuerdo a lo mencionado en el ARTÍCULO 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

****CMI-Corredor de Mediano Impacto, Densidad de 120 viviendas/hectárea a una profundidad de 50.00 metros, Al resto del predio se le aplica la Densidad de la Zona, siendo una Densidad de D-7, de 67 viviendas/hectárea.**

Desglose de Superficies:

A una profundidad de 50.00 metros, resulta una superficie de 5,554.76 m2, con una Densidad de 120 viviendas hectárea o 83.33 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del predio que se ocupa que es de 5,554.76 m2, resultan **66-viviendas.**

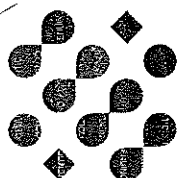
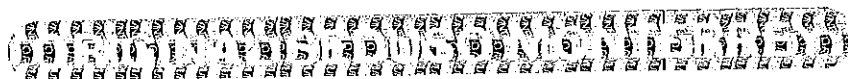
El resto del predio, con una superficie de 16,921.76 m2, se le aplica la Densidad de la Zona, siendo de 67 viviendas por hectárea o 149.25 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie de 16,921.76 m2 resultan **113-viviendas.**

Por lo anterior resulta un total de 179 viviendas y solicita 175-viviendas por lo que cumple con lo solicitado.

QUINTO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra señala: **Artículo 212: En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:**

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.



En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Ahora bien, con respecto de lo anterior, en el presente caso solicita un uso **Habitacional Multifamiliar**, por lo que aplica lo establecido en la **fracción II del Artículo 212 de la Ley antes invocada**; considerando la superficie total del predio de 22,476.52 m², menos el área de afectación vial de 1,756.31 m² dando un área vendible de 20,720.21 metros cuadrados, donde el 17% correspondiente a dicha superficie es de 3,522.43 metros cuadrados a ceder; o 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, siendo 175 viviendas por 22 metros cuadrados, arrojan 3,850.00 metros cuadrados a ceder; de lo anterior es evidente que resulta mayor los 22.00 metros por unidad de vivienda, **siendo 3,850.00 m² metros cuadrados a ceder**; por lo cual el proyecto presentado señala el Polígono de Área de Cesión Municipal de **3,853.112 metros cuadrados de áreas municipales a ceder, mismos que son indicados en el plano del proyecto 2 de 15, que forman parte de la presente resolución.**

SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

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

ESTACIONAMIENTO(GIRO)	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
1.1.2 multifamiliar(2 o más viviendas por lote)	2.3-CAJONES/ VIVIENDA	110 VIV x 2.3=253 cajones		
1.1.3 multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40.00 m ² por vivienda)	1.2- CAJONES/VIVIENDA	65-viv x 1.2=78 cajones		
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados	1-UN CAJON/20.00 M2	4,025.56m ² /20.00 m ² = 201-cajones	543-CAJONES (23-cajones para discapacitados)	*SI CUMPLE
TOTAL	532-CAJONES			

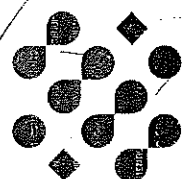
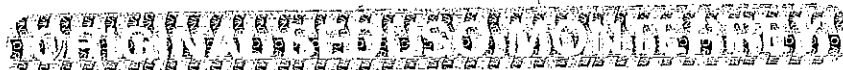
*Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de las actividades solicitadas.



SÉPTIMO. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000092-24-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO 1	245.33	AREA DE CISTERNAS, CUARTO DE BOMBAS, SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
SOTANO 2	5,477.91	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 109-CAJONES (03-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS Y MOTOS, CUARTO DE BASURA, CUARTO DE CONTROL, SITE, BODEGAS, MEDIDORES DE GAS, CASETA DE SEGURIDAD, ANDEN DE CARGA Y DESCARGA, ADMINISTRACIÓN, 05-LOCALES COMERCIALES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
PLANTA BAJA	6,619.55	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 129-CAJONES(06-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), 07-LOCALES COMERCIALES, BAÑOS, RECEPCIÓN, ADMINISTRACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 2	7,635.43	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 146 CAJONES(06-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), 1-LOCAL COMERCIAL, CUARTO DE AGUA HELADA, DISTRIBUCIÓN DE AGUA PURIFICADA, BODEGAS, BAÑOS, COMEDOR EMPLEADOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 3	6,731.85	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 159-CAJONES (8-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), 2-LOCALES COMERCIALES Y 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 4	5,255.01	AREA PARA 17-DEPARTAMENTOS, PASILLOS, BODEGA, AMENIDADES 1 Y 2, ALBERCA, BAÑOS, TERRAZAS CUBIERTA, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 5	1,847.69	AREA PARA 11-DEPARTAMENTOS, PASILLOS, 13-SUITES EJECUTIVAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 6	1,838.23	AREA PARA 11- DEPARTAMENTOS, PASILLOS, 13-SUITES EJECUTIVAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 7	1,838.23	AREA PARA 11 -DEPARTAMENTOS, PASILLOS, 13-SUITES EJECUTIVAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 8	1,838.23	AREA PARA 11- DEPARTAMENTOS, PASILLOS, 13-SUITES EJECUTIVAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 9	1,982.35	AREA PARA 11- DEPARTAMENTOS, PASILLOS, 13-SUITES EJECUTIVAS, ESCALERAS Y ELEVADORES



NIVEL 10	1,267.81	AREA PARA 16- DEPARTAMENTOS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 11	1,542.54	AREA PARA 16- DEPARTAMENTOS, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
AZOTEA	46.54	AZOTEA
TOTAL	44,166.70	MULTIFAMILIAR(110-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES), 15-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, ESTACIONAMIENTO PARA 543-CAJONES (23-CAJONES PARA DISCAPACITADOS

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000092-24-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el **Alineamiento Vial** el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000656-23, en fecha 28 veintiocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio Ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 19-001-167, en la cual señala que en los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía con la que colinda el predio, Para la Avenida Alejandro de Rodas deberá respetar un ancho total de 24.00 metros, 12.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, deberá respetar el trazo previsto para la avenida Nacionalización de la Banca con un ancho de 37.00 metros, deberá respetar la traza vial prevista para una calle a ubicarse al sureste del predio, respetando un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del límite de propiedad sureste del predio hacia el interior del mismo, y en las esquinas previstas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 110 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65**



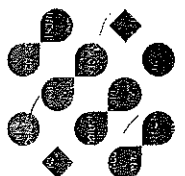
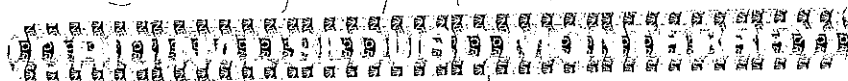
OFICIO No. SEDUSO /03050/2024
EXP. ADM. No. L-USDS-000092-24-03

UNIDADES) Y COMERCIO (15-QUINCE LOCALES), en el inmueble ubicado en la AVENIDA ALEJANDRO DE RODAS S/N JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. 70)19-001-167, el cual tiene una superficie total de 22,476.52 metros cuadrados, donde se autoriza realizar una construcción de 44,166.70 metros cuadrados.

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

TERCERO.- Al solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico, lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios vigentes aplicables; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Para solicitar la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes, así como el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. Deberá de respetar el proyecto que se presente, para los usos que se autorizan. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente.
4. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
7. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de



estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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

9. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).

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

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

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

EN MATERIA AMBIENTAL.

• Debe dar cumplimiento a lo que señala la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, mediante oficio N° DGDV-1245/24, dentro del dictamen LTA-100/24 de fecha 7-siete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (15- Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Habitacional Multifamiliar (110-unidades de vivienda tipo departamentos) y Suites Ejecutivas de hasta 40.00 m2 del expediente administrativo L-USDS-000092-24-03 de un predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 19-001-167; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

1. Cuenta con resolutivo del Estudio del Manifiesto de Impacto ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio 1192/SPMARN-IA/21).

2. Debido a que el periodo de la vigencia para la construcción del proyecto terminó (3 de junio de 2024), deberá presentar copia de la prorrogación autorizada por la Secretaría.

3. No deberán sobrepasar los lineamientos máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SERMANAT-1994)

4. 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.

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

6. 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.



7. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
8. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
9. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
10. 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.
11. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
12. 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.
13. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
14. Cuenta con ingreso del permiso de desmonte con expediente PDE-510-23 el cual se dio de baja por falta de información, por lo que deberá ingresar de nuevo el trámite.
15. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m² de área jardinada además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento. (siendo la cantidad de 266-doscientos sesenta y seis) y debido a que los cajones estarán bajo construcción deberá reponer los 266 árboles de las mismas características al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo correspondiente.
16. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/504/2024 y de fecha a los 10-diez días del mes de julio 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:

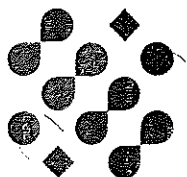
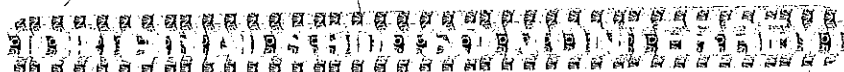
1. Conforme a lo establecido en el art.103, párrafo final, art. 104 y art. 105 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio de movilidad deberá ser actualizado en caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1 año o que el proyecto sea modificado.
2. El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
3. Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo de cruce seguro, que incluye accesibilidad universal, así como semaforización, de las intersecciones: Av. Paseo de Cumbres y la Av. Alejandro de Rodas y Nacionalización de la Banca.

Debe dar cumplimiento a lo que señala la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible mediante oficio DPT/V/165/2024 de fecha 11-ónce días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

ANTECEDENTES

Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-000656/23 de fecha 29 de septiembre del 2023, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la avenida Alejandro de Rodas deberá respetar un ancho total de 24.00 metros, 12.00 metros medidos del eje central



de la avenida hacia el predio.

- Deberá respetar el trazo vial previsto para la avenida Nacionalización de la Banca con un ancho de 37.00 metros.
- Deberá respetar la traza vial prevista para una calle a ubicarse al sureste del predio, respetando un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del límite de propiedad sureste del predio hacia el interior del mismo.
- En las esquinas previstas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros.

Nota 1: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Nota 2: El trazo de algunas de las vialidades propuestas, es indicativo, ya que podrá cambiar de acuerdo a las características físicas existentes en cada una de las zonas en donde se ubiquen (Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025).

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 15 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 11 de marzo del 2024, en el cual 3 Ingeniera Civil con cédula profesional 4 con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Transito con cedula profesional 6720939 manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la **OPINION TECNICA** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El predio cuenta con afectación vial por la avenida Alejandro de Rodas, Ave. Nacionalización, de la Banca y por la Avenida Cumbres de las Fuentes, las cuales están previstas 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 propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la habilitación y/o ampliación de estas avenidas, 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 deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey.

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

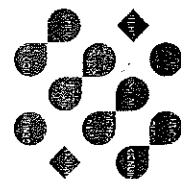
Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:



OFICIO No. SEDUSO /03050/2024
EXP. ADM. No. L-USDS-000092-24-03

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
 - II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
 - III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
 - IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
 - V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
 - VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
- Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberán tener 6.00 metros de ancho como mínimo por tener doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y 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 propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.

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 6-seis por ciento en pendiente.

- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberá 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 de esta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD

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

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

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

DICTÁMENES EXTERNOS.

- Deberá cumplir y respetar lo que señala la Dirección de Ingenierías Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante Folio IR24-094 de fecha a los 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, por el que emite las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo



León; en relación al proyecto de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (15-LOCALES COMERCIALES) MULTIFAMILIAR (110-DEPARTAMENTOS) Y MULTIFAMILIAR SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65-UNIDADES)**, a desarrollarse en el predio ubicado en manzana 001; lote 16; calle Alejandro de Rodas sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 19-001-167, de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

• Así mismo debe cumplir con lo que indica mediante oficio número **1192/SPMARN-IA/21**, de fecha 3-tres días del mes de junio del 2021-dos mil veintiuno, la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, por el cual, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio, urbanización, lotificación de un complejo residencial de uso mixto que cuenta con 1,840-un mil ochocientos cuarenta viviendas con área verde y área vial y un lote para locales de comercio y servicios, en dos polígonos que conforman al predio, con superficie total y de proyecto de 201,713.141 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Distrito Cumbres, Municipio de Monterrey Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

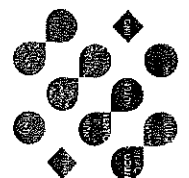
CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no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

QUINTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

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

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como a los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización, en el caso de incumplir con las condicionantes, Lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

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



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

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 110 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65 UNIDADES) Y COMERCIO (15-QUINCE LOCALES)**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

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

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

DONB/NLMM/MACS/Gim/Lpmd

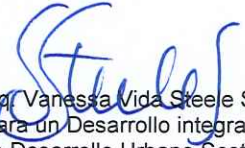
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de Apoderado Legal siendo las 16:00 horas del día 30 del mes de Julio del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE Laura Patricia Martínez Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 17125

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [Redacted]
FIRMA [Redacted]
IDENTIFICACIONES [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000092-24-03
	Fecha de Clasificación	30 de septiembre de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 4: 1. Numero de pasaporte, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 5: 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 6: 3. Nombre, 4. Cédula profesional. Pagina 12: 3. Nombre, 4. Cédula profesional. Pagina 26: 3. Nombre, 4. Cédula profesional. Página 30: 2. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.