



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL ALTIO ARENA PASEO, S.A. DE C.V. DOMICILIO: [REDACTED]

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 03-tres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 15-quince de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. JORGE GONZÁLEZ MORGAS, representante legal de la persona moral denominada ALTIO ARENA PASEO, S.A. DE C.V., propietaria del inmueble ubicado en la calle ISAAC GARZA SIN NÚMERO, COLONIA OBRERA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con la cual pretende obtener la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (216 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (3 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 2,245.20 (dos mil doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados con veinte centímetros cuadrados). Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000111-24, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, IV y X, 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160,160 BIS. Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

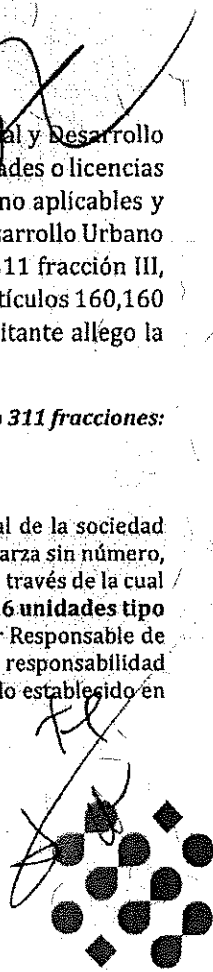
A) Para el trámite del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Jorge Gonzalez Mogas, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "ALTIO ARENA PASEO, S.A DE C.V", en su carácter propietario, del predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Arquitecto Juan Valdez Martinez, con número de cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

22337



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24**  
**OFICIO No. SEDUSO/03536/2024**

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

**I. Incisos b). - Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, por la cantidad de \$ 4,559.94 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 94/100 m.n.), con número de recibo folio 3170000033820 de fecha 16-dieciséis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000111-24 al expediente catastral [REDACTED] 2

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

**III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta copia simple de Escritura Publica número 22,386 -veintidós mil trescientos ochenta y seis, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 89-ochenta y nueve, con domicilio en este Municipio y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace relativo a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS de la Sociedad Mercantil denominada ALTIO CENTRO MONTERREY, SOCIEDAD DENOMINADA DE CAPITAL VARIABLE inscrita ante el Registro Público de Comercio con número de Folio Mercantil [REDACTED] 3

- Presenta copia simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el CC. Jorge Gonzalez Mogas como representante legal de la empresa ALTIO ARENA PASEO, S.A. DE C.V. en su carácter de propietario, y como apoderado el C. Mario Alberto Valdez Hernandez para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Calle Isaac Garza, Sin Número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Jorge Gonzalez Mogas, con número [REDACTED] 5 (Apoderado de la sociedad denominada ALTIO ARENA PASEO, S.A. DE C.V.).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Mario Alberto Valdés Hernandez, con número [REDACTED] 5 (gestor).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo)

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).

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

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

- Presenta copia simple de Instrúctivo, con Oficio N° SEDUSO/00329/2024 y número de expediente administrativo L-FLDA-000179-23-02 de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar y Comercio, en el inmueble ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 09-060-003, el cual tiene una superficie total de 2,245.20 metros cuadrados.

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

III. Incisos e). - 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.

- Presenta juego de Planos (1 de 10 al 10 de 10) correspondientes al trámite Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

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

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

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ingeniero Civil [redacted] con número de cedula profesional Ing. Civil 2882303 e Ingeniero Transito 6720939, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted].
- El predio en cuestión se encuentra ubicado dentro de la Colonia Obrera de acuerdo al Plano del fraccionamiento autorizado de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 1952- mil novecientos cincuenta y dos, el cual fue calco de una copia en el Archivo de la H. Comisión de Planeación.

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

III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0418/2024, NA, HIAF0437151647 de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental denominado ARENA PASEO URBANO; en un predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] en el cual SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA en materia de Impacto ambiental el Proyecto que consiste en la preparación del sitio, construcción y operación de dos edificios interconectados, para uso habitacional multifamiliar, estacionamiento y área comercial, sobre un predio de 2,245.20 metros cuadrados.

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

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

- La zona donde se ubica el predio no es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico según el Atlas de Riesgos de Nuevo León, (se anexa hoja del atlas), por lo cual no aplica con 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 y en la Normativa Municipal está señalado dichos estudios como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4c establecida, debido a las características del giro tamaño y que no está en zona de riesgo, presenta los Estudios Hidrológico y Geológico.

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado y signado por la Ingeniera Civil [REDACTED] 4 con número de cedula profesional 8142653, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 01-primer día del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), con relación al predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 15-quinze días del mes de abril del año 2024-dos mil veintiuno, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 4 con número de cedula profesional 3395518, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 01-primer día del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), con relación al predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

**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 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta la Factibilidad para el servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con numero de oficio **SADM-DG/SP-0147-24**, Siebel:1-19367032 F-120/24, de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Mixto, con una cantidad pre establecida de 129 departamentos de no más de 45 metros cuadrados, 87 departamentos superiores a 45 metros cuadrados y 7 locales, en una superficie de 2,245.20 m<sup>2</sup>, con vigencia de 2 años, ubicado en la Calle Isaac Garza, Sin Número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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.

**III, Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta copia simple de oficio **ZMN-OPFS 053/2023**, de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, 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 para un predio denominado **TORRE ARENA URBANO**; respecto al predio localizado en la en Calle Isaac Garza, Sin Número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con vigencia de 2 meses a partir de su fecha de elaboración (venció el 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro).

- Presenta copia simple de oficio **OPFS-165/2024**, de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual informan que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para **ARENA**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

PASEO URBANO, el predio localizado en la en la Calle Isaac Garza, Sin Número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

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

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

I. Solicitud Oficial, con firma 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 del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

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

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

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

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.

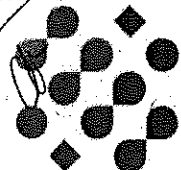
XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos A), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), c), e), b), d), h), i) y j) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Presenta copia simple de Escritura Publica número 19,364- diecinueve mil trescientos sesenta y cuatro, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 22-veintidós días del mes de abril del año 2022-



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24**  
**OFICIO No. SEDUSO/03536/2024**

dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 89-ochenta y nueve, con residencia en este Municipio y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; referente a la **Cancelación de la Reserva de Dominio** del Inmueble ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera,, Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **22,971-** veintidós mil novecientos setenta y uno en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; referente a **LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE POR EFECTOS DE UNA ESCISIÓN** que otorga la Sociedad Mercantil denominada **ALTIO CENTRO MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el C. **JORGE GONZALEZ MOGAS**, a la que en lo sucesivo se le denominara como **"LA PARTE ENAJENANTE"**, a favor de la Sociedad Mercantil denominada **ALTIO ARENA PASEO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada también por el Señor **JORGE GONZALEZ MOGAS** a la que en lo sucesivo se le denominada como **"LA PARTE ADQUIRIENTE"**, del expediente catastral número **3** Registrada en el en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **3**

- Presenta copia simple de Escritura Publica número **22,115-** veintidós mil ciento quince, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estaos Unidos Mexicanos, de fecha a los 27-vientisiete días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 89-ochenta y nueve, de la cual es Titular el Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace relativo a **LA FUSIÓN DE BIENES INMUEBLES** que otorga la sociedad mercantil denominada **ALTIO CENTRO MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el señor **JORGE GONZALEZ MOGAS** de los inmuebles **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **3**

- Presenta copia simple de rectificación de medidas, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós mediante la cual se formaliza la **Rectificación de Medidas** y Superficie del inmueble identificado con expediente catastral **2** con una **superficie total de 2,245.20 metros cuadrados**, la cual quedo asentada mediante un Acta Fuera de Protocolo en los términos del Artículo 139 de la Ley del Notariado vigente tomando razón de la misma bajo el **3**

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número 403E-1407 de fecha 22-veintidos días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro del bimestre 1 al 6 respecto al predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 94/100 M.N), con número de recibo folio 3170000033878 de fecha 17-diecisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000111-24 al expediente catastral **2**

Con lo anterior, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

**IV. Cuatro fotografías exteriores del predio;**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

- Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 5-cinco fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

Allega copia simple de oficio número , 401.2C.2.129/2022, de fecha 22-veintidós días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble con número de expediente catastral 2 Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte del personal del área Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber investigado en los catálogos de este Instituto; me permito informarle que de acuerdo a la información anterior, se tiene que el bien inmueble en mención, no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentren dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos".

Allega copia simple de oficio número , 401.2C.2.130/2022, de fecha 22-veintidós días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble con número de expediente catastral 2 Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte del personal del área Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber investigado en los catálogos de este Instituto; me permito informarle que de acuerdo a la información anterior, se tiene que el bien inmueble en mención, no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentren dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos".

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

Los giros solicitados 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE); es considerado como PERMITIDO y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS es considerado como CONDICIONADO por frente a una vialidad clasificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que Presenta croquis de levantamiento de usos de suelo de acuerdo a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

J

Monterrey 2021 2024

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

fl



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la [REDACTED] expedido por la Televisión Internacional para negocios, pagar antes del 23-veintitres del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**VIII. 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 Responsiva del **Director Responsable de la Obra** de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la Arquitecto [REDACTED] con número de cedula profesional 4468328, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional Ing. Civil 2882303 e Ingeniero Transito 6720939, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Hidrológico** de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 3395518, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Diseño y Memoria de Cálculo Estructural** de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cedula profesional 8543708, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Asesor en Seguridad Estructural** de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cedula profesional 8543708, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Geológico** de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la I.M. [REDACTED] con cedula profesional 5797379, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la I.M. [REDACTED] con cedula profesional 5797379, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra nueva) y uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 2

• Presenta Carta Responsiva del Estudio de Análisis de Excavación y retención de Talud de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la I.M. 4 con cedula profesional 5797379, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 2

• Presenta Carta Responsiva del Levantamiento Topográfico de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Arquitecto 4 con cedula profesional 4630268, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

C) Para el trámite de licencia de construcción (obra nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

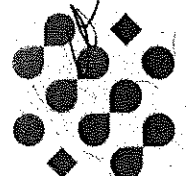
De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño"

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas, no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una obra nueva de construcción de 28,230.47 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4c.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de obra nueva de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la Obra Nueva de construcción es de 28,230.47 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

• Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Jorge Gonzalez Mogas, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "ALTIO ARENA PASEO, S.A DE C.V", en su carácter propietario, del predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Arquitecto [REDACTED] con número de cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.

• No aplica este requisito para este tipo de trámite.

3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.

• Presenta juego de Planos oficiales (1 de 10 al 10 de 10) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados el C. Jorge Gonzalez Mogas, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "ALTIO ARENA PASEO, S.A DE C.V" en su carácter propietario, y Director Responsable de Obra el Arquitecto [REDACTED] con número de cedula profesional 4468328, sobre el predio que nos ocupa.

4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso c) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) del artículo 160 bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

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

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) del artículo 160 Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Monterrey, Nuevo León, del presente Dictamen.

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.

• Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cedula profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]



7. Alineamiento Vial.

Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000130-24 en fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la calle Isaac Garza y calle Juan de la Barrera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y para la Avenida Antonio Coello deberá respetar 15,00 metros de ancho de calle, es decir 7.50 metros del centro de la calle hacia el predio y en la esquinas formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.

Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ingeniero Civil [redacted] con cedula profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 15-quinze días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

9. Estudio de mecánica de suelos.

Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por la I.M. [redacted] con cedula profesional 579789, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

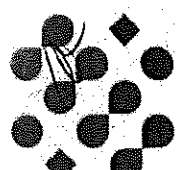
10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren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

Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número DPCE-SAP-AR-075-2024 de fecha 15-quinze días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y USOS MIXTOS ALTIO ARENA PASEO, S.A. DE C.V., ubicada en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que derivan para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.



13. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso h) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

Tratándose de construcciones 3b, 4<sup>a</sup>, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia simple de Póliza: [REDACTED] de fecha 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia del 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro a los 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, respecto a la Construcción de un Proyecto vertical de 25 niveles, el cual cuenta con una cantidad de construcción correspondiente a 28,169.03 m<sup>2</sup>, que se componen de estacionamiento, Departamentos y Amenidades, ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.

- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y firmado por la M.C. [REDACTED] con número de cédula Profesional 579789, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio, en fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;

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

II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VI del artículo 160 Bis., del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) fracción XII del artículo 160 Bis., del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción ( que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/00329/2024 y número de expediente administrativo L-FLDA-000179-23-02 de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar y Comercio, en el inmueble ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] el cual tiene una superficie total de 2,245.20 metros cuadrados.

Presenta copia simple de instructivo y plano de Fusión con oficio número 23770/SEDUSO/2023, integrado dentro del número de expediente S-009/2023, de fecha 13-trece días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, donde autoriza la fusión de los predios identificados con número de expediente catastral [redacted] con superficie de 97.15 metros cuadrados, 101.14 metros cuadrados, 167.80 metros cuadrados 312.43 metros cuadrados, 303.99 metros cuadrados y el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 1,262.69 metros cuadrados, se fusionan para formar un lote con una superficie de 2,245.20 metros cuadrados; predios colindantes a las calles Isaac Garza y Antonio Cuello, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha del 25-veinticinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés.

Presenta copia simple de Cartulina por Demolición Total con fecha de notificación 30-treinta días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós y contara con una vigencia de 5 años a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación, dentro del expediente administrativo TM-000207-22 en donde se autoriza una demolición de 554.00 metros cuadrados, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza número 2121, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

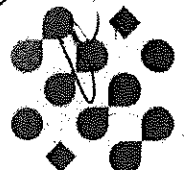
Presenta copia simple de Cartulina por Demolición Total con fecha de notificación 30-treinta días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós y contara con una vigencia de 5 años a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación, dentro del expediente administrativo TM-000208-22 en donde se autoriza una demolición de 1,613.00 metros cuadrados, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza número 130, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);

Presenta ficha ambiental recibida ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

Gobierno

2024 2024



VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

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

VII. En todos los trámites, 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; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB y CD.

VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.

- Presenta copia simple de pagos por Reposición de arbolado y carta compromiso emitida por VIVERO EL ESCORIAL con facturas número D 15475, E 9684, E 9685 y E 9686 todas de fecha 17-diecisiete días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, cada una correspondiente al pago de 20-veinte árboles nativos de la región de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, dando un total de reposición de 80-ochenta veinte árboles nativos de la región de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-USDS-000111-24-03, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000034673 de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.

- Presenta Plano Topográfico, con fecha de 21-veintiun días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós realizado por el Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional 4630268, el cual manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

- Acompaña escrito y croquis de ubicación de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde se solicita que se aplique los beneficios de la zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte), de acuerdo al Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, firmado por el C. Jorge Gonzalez Mogas, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "ALTIO ARENA PASEO, S.A. DE C.V.", en su carácter propietario, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] el cual se encuentra localizados dentro de la franja de 500 metros de la línea 2 del Metro y dentro del radio de 800 metros medidos del centro de la Estación Adolfo Prieto.

- Acompaña copia simple de oficio número 234/IMPLANC/2020, de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre de 2020- dos mil veinte, mediante la cual se confirma que el terreno ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] se ubica dentro de la Zona DOT, al estar localizados dentro de la franja de 500 metros de la línea 2 del Metro y dentro del radio de 800 metros medidos del centro de la Estación Adolfo Prieto.

- Presenta escrito donde solicita la asignación número oficial de número oficial, con fecha de 15-quince días del mes de agosto de 2024- dos mil veinticuatro, firmado por el C. Jorge Gonzalez Mogas, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "ALTIO ARENA PASEO, S.A DE C.V", en su carácter propietario, en donde se solicita que otórgar el número 2121-dos mil ciento veintiuno de la calle Isaac Garza, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

D) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones 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 y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Pago de derechos correspondientes;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos c), e), f), y g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el apartado C) de los numerales 6,8,9, 12, 13 y 14 respectivamente, del presente Dictamen.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

Este requisito se subsana toda vez que, en el presente tramite, solicita la autorización de dicha licencia.

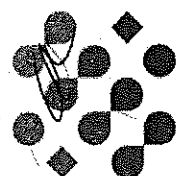
E) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial ó cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos a), c), g), y e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

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

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto (1 de 10 al 10 de 10), de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción III, inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León del presente Dictamen.



- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados).

**VII. Derogado.**

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción VI, del presente Dictamen.

**IX. Alineamiento Vial;**

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral 7, del presente Dictamen.

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso C) numeral 10, del presente Dictamen.

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción VIII del artículo 160 Bis, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, del presente Dictamen.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) fracción V del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.





XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 94/100 M.N), con número de recibo folio 3170000033878 de fecha 17-diecisiete días del mes de mayo del año 2024 dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000111-24 al expediente catastral [REDACTED] 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral adicional III del presente Dictamen.

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

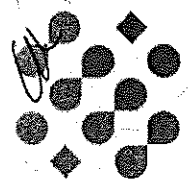
- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral adicional IV del presente Dictamen.

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción XIII del presente Dictamen.

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

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24**  
**OFICIO No. SEDUSO/03536/2024**

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso c), del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, C), numerales 1 y 3 respectivamente y E) fracciones XV y XVI, del presente Dictamen.

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso E), fracción V del presente Dictamen.

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

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto 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 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 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 III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 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 E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Calle Isaac Garza, la cual se clasifica como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en el cual solicita los usos de **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, el cual es considerado como **PERMITIDO**; y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, los cuales son consideradas como **CONDICIONADOS**.



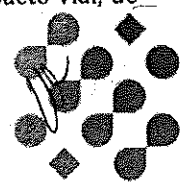
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas 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 Juguetes 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, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Vivéros; 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 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y determinado como **CONDICIONADO**; según expone en el párrafo que antecede, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de función, miento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar el uso de suelo, solicitado de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados se debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- I. Predominancia;** En una Distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de los citados frentes, de cada predio.
- II. Contaminación;** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, 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 por 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 emita la Secretaría, previo análisis del estudio de Impacto vial, de

22346



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

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

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

Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fueron cubiertas de acuerdo a lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;

**Requerimiento II. Contaminación:** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 12-doce días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante oficio número **DGDV-1862/24**, dictamen **LTA-145/24**, donde se indican los **lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

**Requerimiento III. Impacto Vial:** De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **DPT/V/146/2024**, de fecha del 14-catorce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

**Requerimiento IV. Seguridad:** Cumple con este requerimiento con Oficio número **DPCE-SAP-AR-075-2024** de fecha 15-quinze días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y USOS MIXTOS ALTIO ARENA PASEO, S.A. DE C.V.**, para el predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

31838



**TERCERO. INSPECCIÓN FÍSICA.**

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por personal, adscrito a esta Secretaría, en fecha 04-cuatro días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro, por personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, hace constar que:

- o "Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio, el cual se encuentra delimitado por fachada de muro de block a doble altura en todo el perímetro. Desde el exterior y mediante imagen satelital se puede observar que gran parte del inmueble no presenta losa, quedando una parte del acceso al inmueble techada.
- o Debido al estado en que se encuentra el inmueble; no se observa construcción de proyecto nuevo.
- o Debido al estado en que se encuentra el inmueble; no se observan cajones de estacionamiento.
- o Se anexa microzonificación del sitio.
- o Se anexa reporte fotográfico del inmueble y su entorno".

**Nota:**

La estación más cercana del sistema metro le corresponde a la estación Adolfo Prieto, la cual se encuentra ubicada sobre la Av. Félix U. Gómez a 477 mts. del predio en cuestión.

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS**

**Datos de Construcción**

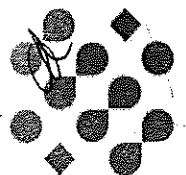
M2 por Construir: 28,230.47 m2  
M2 de Construcción total: 28,230.47 metros cuadrados

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar: 28,230.47 m2  
M2 de Edificación total: 28,230.47 m2  
M2 Estacionamiento Techado: 9,174.15 m2  
Número de Departamentos: 216-unidades  
Número de Locales: 3-unidades  
No. de cajones de estacionamiento: 229- cajones

**CUADRO DE ÁREAS**

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	2,089.98	2,089.98	LOBBY, 3 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 2 OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN, 1 MEDIO BAÑO, 3 ELEVADORES, CUBO DE INSTALACIONES, ESCALERAS, SALA DE ADOLESCENTES, JARDÍN, CISTERNA, CUARTO DE BOMBAS, 2 CUARTOS ELÉCTRICOS, CUARTO DE BASURA, 2 MEDIO BAÑOS, ENTRADA Y SALIDA DE ESTACIONAMIENTO, RAMPAS PARA ESTACIONAMIENTO PISOS SUPERIORES, 22 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (10 PARA DISCAPACITADOS).
NIVEL 2	1,867.97	1,867.97	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, 45 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24**  
**OFICIO No. SEDUSO/03536/2024**

NIVEL 3	1,867.97	1,867.97	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, 45 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
NIVEL 4	1,867.97	1,867.97	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, 45 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
NIVEL 5	1,867.97	1,867.97	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, 45 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
NIVEL 6	962.45	962.45	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, 45 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
NIVEL 7	1,220.22	1,220.22	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, 45 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ÁREA SOCIAL, 2 SALONES PARA PARRILLADAS, SALA DE TRABAJO, BAÑOS PARA HOMBRES Y MUJERES, LUDOTECA, GIMNASIO, SALA ADOLESCENTES, ÁREA DE JUEGOS INFANTILES, ALBERCA, Y 7 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 8	1,001.81	1,001.81	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, SALA DE TRABAJO MEZZANINE, Y 11 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 9	1,224.86	1,224.86	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 17 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 10	1,224.86	1,224.86	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 17 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 11	1,224.86	1,224.86	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 17 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 12	1,224.82	1,224.82	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 17 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 14	1,224.82	1,224.82	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 17 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 15	1,224.82	1,224.82	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 17 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 16	1,224.82	1,224.82	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 17 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 17	1,224.82	1,224.82	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 17 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 18	1,224.82	1,224.82	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 17 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 19	1,224.82	1,224.82	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 17 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 20	641.33	641.33	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 7 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 21	634.25	634.25	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 7 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).

2021 2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

NIVEL 22	634.25	634.25	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 7 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 23	634.25	634.25	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 7 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 24	634.25	634.25	3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES, Y 7 DEPARTAMENTOS (COCINA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, RECÁMARA PRINCIPAL, BAÑO COMPLETO).
NIVEL 25	57.48	57.48	SOBREPASO DE LOS 3 ELEVADORES, ESCALERAS, CUBO DE INSTALACIONES.
<b>TOTAL</b>	<b>28,230.47</b>	<b>28,230.47</b>	<b>MULTIFAMILIAR (216 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y 3 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS</b>

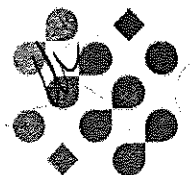
**QUINTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY**

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

Es importante señalar que el Plan de Desarrollo citado, en el numeral 10.2.3 establece que "... En tanto se realiza el Plan o Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), en los predios que tengan una superficie de cuando menos 2000m, colindante a las líneas del Metro de la Ecovía se permitirá lo siguiente:

- a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.
- b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.
- c) En los predios ubicados en el Barrio Antiguo, que estén en el supuesto descrito en el inciso anterior, previo a cualquier autorización, se deberá contar con dictamen positivo de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

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

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

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

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

- I. *Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.*
- II. *Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.*
- III. *La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.*
- IV. *En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.*
- V. *El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.*
- VI. *Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.*
- VII. *Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.*
- VIII. *En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.*

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

A su vez, en fecha **22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés**, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio número **054/IMPLANC/2023**, opinión técnica respecto a la





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

aplicación de la norma técnica para proyectos DOT, específicamente a la interpretación e identificación de los lotes que se encuentran en zona DOT y las distancias que deben cumplir respecto a los diferentes sistemas de transporte, en atención a la estrategia urbana de densificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, manifestando que de acuerdo a los elementos para la interpretación de la política pública establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano, respecto al Desarrollo Orientado al Transporte citando los siguientes:

"... I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de Julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

- II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.
IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."

Concluyendo dicho Instituto lo siguiente: "... De los elementos aportados en los puntos I), II), III) y IV), se infiere que el concepto respecto de predios que colinden tanto con Líneas de Metro, así como con aquellos que colinden con la Ecovía, sin que se refiera al punto exacto en que se interceptan ambos puntos, ya que la "v" como conector en la disposición normativa no juega un papel conjuntivo, esto es, no estipula que deberán confluír ambos elementos (metro y ecovía) para que se actualice el supuesto normativo. Para que lo anterior fuera así, debió señalarse de manera expresa, a través de un concepto como intersección, cruce o alguno similar, que denotara que la intención era la de especificar dicha situación..."

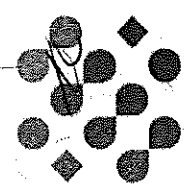
Atento a lo anterior tenemos que, a la verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se constata que el predio ubicado en la calle Isaac Garza s/n, Colonia Obrera, se ubica a una distancia de 477.00 metros al eje de la estación Adolfo Prieto ubicada en la Avenida Feliz U. Gómez.

Que en el predio materia de análisis, ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] con una superficie total de 2,245.20 metros cuadrados.

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto pretendido corresponde a un Uso Mixto por consistir en una edificación con comercio, en planta baja, estacionamientos y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis a 477.00 metros al eje de la estación Adolfo Prieto ubicada en la Avenida Feliz U. Gómez, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, contando el predio con una superficie Total de 2,000.00 metros cuadrados.

Por lo tanto, resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 2,245.20 m<sup>2</sup>, en donde el 8% de esta superficie da un total de 179.61 metros cuadrados y presenta 247.73 metros cuadrados, los cuales son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición y en plano anexo.

Respecto a la altura establecida por 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...", y siendo que la solicitud radica una altura en el nivel de amenidades de 7.85-siete punto ochenta y cinco metros medido desde el (N.P.T.) nivel piso terminado (539.500) al (N.P.T.) nivel piso terminado 547.350).

En atención al escrito presentado por Altio Arena Paseo S.A. de C.V. donde solicita la variación de la altura, y por medio del Oficio DPT 1621/2024, de fecha 13-trece días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, razón que se toma en consideración por los motivos propios para las instalaciones de Multifamiliar, locales Comerciales y de Servicios Agrupados que se pretende edificar. Por motivos y razones expuestos me permito emitir la opinión solicitada como Factible por parte de ésta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de amenidades con una variación de 4.00 cuatro metros a 7.85- siete punto ochenta y cinco metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), en el inmueble ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000111-24-03".

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "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.

**SEXTO. ESTACIONAMIENTO.**

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

Gobierno  
del  
Municipio de  
Monterrey  
2011 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN  
SECRETARÍA DE Planeación Urbana Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón	Por vivienda	216- viviendas	216- cajones	229- cajones (219 cajones estándar y 10- cajones para discapacitados)	SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-cajón	30.00 M2	166.85 m2	6 cajones		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>*222- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 111-cajones</b>					

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

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

**SEPTIMO.ALINEAMIENTO VIAL.**

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000130-24 en fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 2 en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la calle Isaac Garza y calle Juan de la Barrera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y para la Avenida Antonio Coello deberá respetar 15.00 metros de ancho de calle, es decir 7.50 metros del centro de la calle hacia el predio y en la esquinas formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

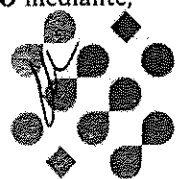
**OCTAVO.DICTAMENES INTERNOS.**

- Mediante Oficio No. DGDV-1862/24 y dictamen LTA-145/24 de fecha 12-dos días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000111-24-03, ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 2 mismos que más adelante se trasciben.

- Mediante oficio número oficio DPT/V/146/2024 de fecha a los 14-catorce días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

- Mediante Oficio No. DGMEP/599/2024 y plano de fecha a los 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante,

27/43



en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

- Mediante oficio número **DPT/E/055/JUNIO/2024** de fecha a los 26-veintiseis días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número **DPT/G049/2024** de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

- Mediante oficio número **DPT/H065/2024** de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

#### NOVENO. DICTAMENES EXTERNOS.

- Presentó Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-075-2024** de fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y USOS MIXTOS ALTIO ARENA PASEO, S.A. DE C.V.**, ubicada en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

- Presentó Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0418/2024, NA. IIAF0437151647 de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental denominado **ARENA PASEO URBANO**; en un predio ubicado en la calle Isaac Garza sin número, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA en materia de Impacto ambiental el Proyecto que consiste en la preparación del sitio, construcción y operación de dos edificios**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

interconectados, para uso habitacional multifamiliar, estacionamiento y área comercial, sobre un predio de 2,245.20 metros cuadrados.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308, 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

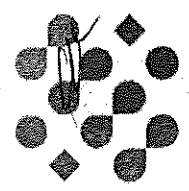
PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZA la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (216 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (3 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), en el inmueble ubicado en la calle ISAAC GARZA SIN NÚMERO, COLONIA OBRERA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [redacted] el cual tiene una superficie total de 2,245.20 (dos mil doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados con veinte centímetros cuadrados); de los cuales son autorizados de construcción la cantidad de 28,230.47 (veintiocho mil doscientos treinta metros cuadrados con 47 centímetros cuadrados).

SEGUNDO: Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO dando frente a la Calle Isaac Garza, la cual se clasifica como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, en el cual solicita los usos de 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), el cual es considerado como PERMITIDO; y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, los cuales son consideradas como CONDICIONADOS, donde lo solicitado se considera FACTIBLE, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 10 al 10 de 10), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (216 unidades tipo Departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

22351



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)

7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación 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 y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

10. 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 del Estado de Nuevo León.

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. Previa a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización

21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.

Monterrey  
2024 2024

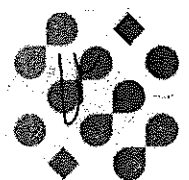
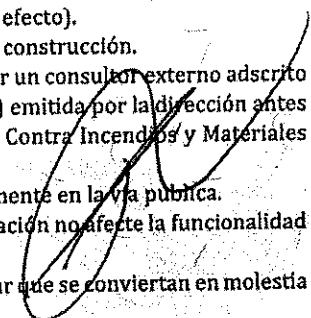


EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

- 22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

- 1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 10 al 10 de 10) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Multifamiliar (216 unidades habitacionales tipo departamento), COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados),
4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
16. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
20. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-1862/24 y dictamen LTA-145/24 de fecha 12-dos días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

**Deberá cumplir con los siguientes términos:  
Durante la etapa de construcción. -**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción donde se generen o depositen polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

- 19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
- 21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad (y después de manera continua), ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
- 22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
- 23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- 24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
- 25. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
- 26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

**Durante la etapa de operación. -**

**General**

- 27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
- 28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "ARENA PASEO URBANO" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0418/2024).
- 29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "ARENA PASEO URBANO".

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

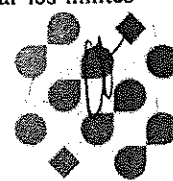
31. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 184, 185 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en los artículos 18 fracción IV y el 20 del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

32. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

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

**Aspecto Ambiental Ruido y/o Vibraciones**

- 34. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 35. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24**  
**OFICIO No. SEDUSO/03536/2024**

máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario común para departamentos), y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

36. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.

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

**Contaminación del Suelo**

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

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

40. 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.

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

42. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

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

**Emisiones al Aire**

44. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación) un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

45. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

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

48. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

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

**Manejo de Residuos Sólidos**

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

51. 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.

52. 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.

53. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

54. Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

55. Deberá respetar el arbolado ubicado en la banqueta del predio, en caso de que este interfiera con el proyecto, deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro.

56. De acuerdo a los planos presentados el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 1 árbol nativos con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 80-ochenta árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción se repusieron los 80 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92),



Imagen Urbana

57. 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.

58. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

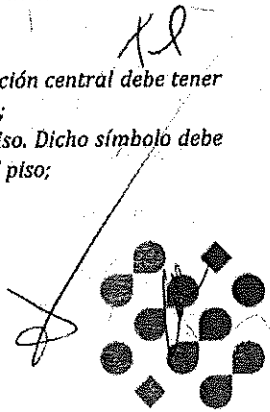
d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/146/2024 de fecha a los 14-catorce días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- El predio presenta afectación vial por la avenida Antonio Coello, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Antonio Coello, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

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

- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deben ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

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

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

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

- El acceso vehicular (entrada y salida) del estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que propone con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- Los accesos a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

- 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 respetar los sentidos de circulación propuestos en los planos de proyecto presentados.

- 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.

ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45- cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

- 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24 OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
• En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
• Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
• El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
• El estudio de movilidad con su propuesta de mitigación vial y a la movilidad se envió a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto bueno de una propuesta de mitigación vial y de movilidad y a realizar adecuaciones, además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control de tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.
• El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas colindantes y a la habilitación de las banquetas faltantes antes de entrar en funcionamiento del desarrollo.

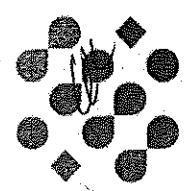
CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio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

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.

e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/599/2024 y plano de fecha a los 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

Stamp: DIRECCIÓN GENERAL DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO, SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización del polígono conformado por las calles, Antonio Coello, Isaac Garza y Juan de la Barrera, de acuerdo al plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar todas las adecuaciones geométricas en el polígono delimitado por las calles, Antonio Coello, Isaac Garza y Juan de la Barrera, tal como se indica en el plano autorizado. Asimismo, éstas adecuaciones incluirán las acciones correspondientes y necesarias para la regeneración del espacio público del polígono en mención, atendiendo los lineamientos y especificaciones contenidos en los planos autorizados por ésta Dirección general, por lo cual, deberá dar cumplimiento a los mismos.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/055/JUNIO/2024 de fecha a los 26-veintiseis días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

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

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

DIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS TÉCNICOS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G049/2024 de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS.

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad de 30.00 m. en el cual se determinaron las propiedades del suelo. El nivel freático se detectó a una profundidad de 10.00m. Se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas, corridas, y losa de cimentación, desplantadas a una profundidad de 1.00m y 3.00m y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 3.53 hasta 9.15 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 21.00 m y se podrán diseñar por una capacidad de carga admisible de 89.79 hasta 4,069.84.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

De acuerdo al estudio, la litología del sitio está conformada por depósitos arcillosos correspondientes a suelo, con mezclas de arcillas con gravas de caliza y boleas aislados de consistencia media a dura y subyaciendo a estos materiales la roca sedimentaria, clasificada como litita de coloración verdosa y gris, con una resistencia de más de 60 golpes en la prueba de penetración estándar. No se observó la presencia de fallas o fracturas que pudieron afectar la construcción del proyecto. El predio no presenta riesgo geológico.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión FACTIBLE por parte de esta Dirección, debiendo cumplir con lo siguiente:

o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.

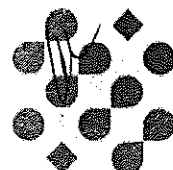
Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones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

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

Este 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.

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H065/2024 de fecha 9-nueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

En lo que respecta a la la opinión técnica en materia hidrológica, se considera como Factible por lo que deberán atender lo siguiente:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
4. Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje".
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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.

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

Este 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.

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:





- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

Gobierno

**Medidas de eficiencia del agua:**

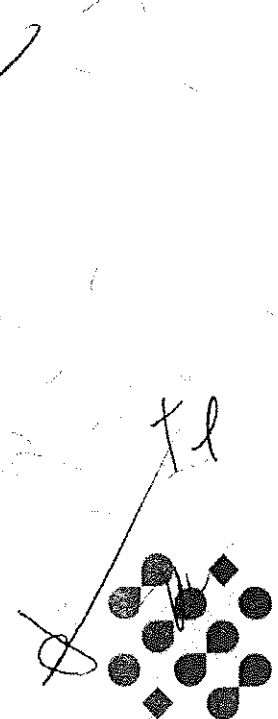
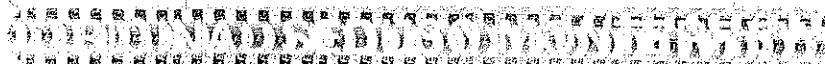
- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN  
ECONOMÍA Y DESARROLLO URBANO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

41/43

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

22357



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024.

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

**Energía renovable:**

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

j) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado.

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

**CUARTO.** 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.

**QUINTO.** 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.

**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, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

**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.

SECRETARÍA GENERAL PARA UN  
GOBIERNO INTEGRAL  
SECRETARÍA DE OCEANOS Y DESARROLLO SOSTENIBLE



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000111-24  
OFICIO No. SEDUSO/03536/2024

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

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

Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

TVNB/NLMM/MACS/NGCG/JFRY

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Franc Alberto Valdez Hda en su carácter de apoderado siendo las 12:15 horas del día 27 del mes de oct del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Jocanda Triana Acuña

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 241179

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

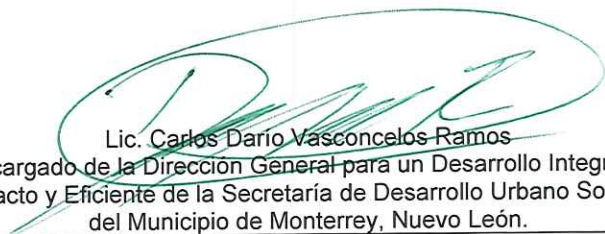
NOMBRE Francisco Alberto Valdez Hda

FIRMA [Signature]

IDENTIFICACIÓN 7



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDS-000111-24
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza, 7. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	