



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/01468/2024
EXP. ADM: L-USDS-000203-23-02

INSTRUCTIVO

**A INMOBILIARIA DESHA, S.A. DE C.V.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
CALZADA SAN PEDRO, NÚMERO 223, LOCALES 19 Y 20
COLONIA MIRAVALLE EN MONTERREY, NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -**

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000203-23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000203-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Ariel Fernando Cruz García, quien se ostenta como representante legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA DESHA, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la avenida Palmas, sin número, colonia Los Cedros, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 8,821.75.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número (70) 19-001-206; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (450 DPTOS), COMERCIO (9 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIOS (2 LOCALES-CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MÉDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, con vino y debió verse, y;

RESULTANDO

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

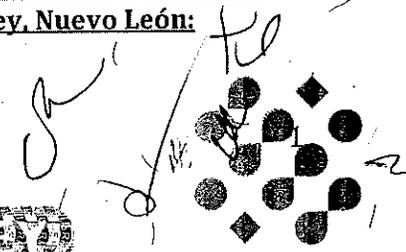
SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

- Para el trámite de proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311, fracción III, así como el artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:**

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

13078

ORIGINAL DE OFICIO DE MONTERREY



a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (450 Dptos), Comercio (9 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicios (2 Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico Tradicional Y Alternativos), respecto del predio ubicado en la avenida Las-Palmas, sin número, colonia Los Cedros, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 19-001-206.

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 y artículo 160 Bis., del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b) Pago de derechos correspondientes.

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3460000075408, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, para el expediente catastral "70) 19-001-006" (sic).

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, y artículo 160 Bis., fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia de escritura pública número 22,359-veintidós mil trescientos cincuenta y nueve, de fecha 13-trece de octubre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "INMOBILIARIA DESHA" S.A. DE C.V. la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico N° 148744*1, de fecha 28-veintiocho de octubre de 2014-dos mil catorce.
- Presenta copia de escritura pública número 158,931-ciento cincuenta y ocho mil novecientos treinta y uno, de fecha 15-quince de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Titular de la Notaría Pública 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, la cual contiene la protocolización de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea general de accionistas, de la sociedad denominada "INMOBILIARIA DESHA" S.A. DE C.V. y en la que se designa como apoderados generales de la Sociedad a los C.C. Ariel Fernando Cruz García y Ariel Fernando Enrique Cruz Aguirre. Inscrita en el Registro Público del Comercio de Monterrey, bajo el Folio Mercantil Electrónico 148744, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.



OFICIO No. SEDUSO/01468/2024
EXP. ADM.: L-USDS-000203-23-02

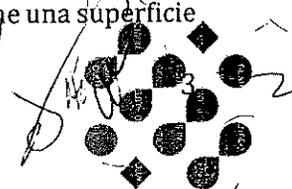
- Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo Número 129/327004/23, de fecha 12-doce de octubre de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Titular de la Notaría Pública 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; mediante la cual el C. Ariel Fernando Cruz García, como representante legal de la sociedad denominada "INMOBILIARIA DESHA" S.A. DE C.V., como propietaria del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 19-001-206, otorga poder a favor de los [redacted] y fungiendo como testigos los C.C. [redacted]
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Ariel Fernando Cruz García, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [redacted], (apoderado legal de la sociedad denominada "INMOBILIARIA DESHA" S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [redacted] (gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [redacted] (gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [redacted] (gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [redacted] (testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [redacted] (testigo).

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

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

- Presenta copia simple de instructivo con número de oficio SEDUSO/23918/2023, que contiene la resolución de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, dictada por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, dentro del expediente administrativo L-000134-22, por medio de la cual se autorizaron la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para habitacional multifamiliar, comercio y servicios**, respecto del inmueble ubicado en la avenida Las Palmas, esquina con la calle Tequila, sin número, en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-206, el cual tiene una superficie total de 8,821.75 metros cuadrados.

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



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, en concordancia con el diverso artículo 160 Bis, fracciones V y IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 oficiales (01 de 12 al 12 de 12) correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (450 Dptos), Comercio (9 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicios (2 Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Medico Tradicional y Alternativos), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, 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.

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 copia simple de acuerdo con número de oficio 1124/75, de fecha 28-veintiocho de julio de 1975-mil novecientos setenta y cinco, emitido por la Secretaria de Fomento Económico y Obras, por conducto de la Dirección de Urbanismo y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual se emite la aprobación del proyecto y la autorización de la localización y construcción de un Centro Deportivo en un predio ubicado en el extremo noreste del Fraccionamiento Los Cedros del Municipio de Monterrey, con 726.00 metros cuadrados de construcción, con canchas para la práctica de diversos deportes, que ocuparan una superficie en conjunto de 1,840.00 metros cuadrados, con alberca que comprenderá una superficie de 220.00 metros cuadrados y con un chapoteadero en 30.00 metros cuadrados, de superficies libres de construcción quedaran 3,808.24 metros cuadrados y para estacionamiento descubierto se destinarán 210.00 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de la certificación emitida por la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana de Nuevo León, con número de control interno CC0010/22, de fecha 04-cuatro de julio de 2022-dos mil veintidós, relativa al expediente 1457/76, que contiene diversos acuerdos relacionados con el Fraccionamiento Los Cedros, dirigidos a Inmobiliaria Los Cedros de Monterrey, S.A. de C.V. entre los que se desprende el acuerdo con número de oficio 2977/76 con número de expediente 1457/76, de fecha 26-veintiséis de octubre de 1976-mil novecientos setenta y seis, aprobado por la Secretaria de Fomento Económico y Obras y la Dirección de Urbanismo y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual se emite la aprobación de la parcelación de un predio con una superficie de 9,724.90 metros cuadrados, para quedar en cuatro porciones con superficies de 2,718.32; 552.23; 3,679.37 y 1,115.05 metros cuadrados y una superficie de 1,659.93 metros cuadrados para la prolongación vial. En el apartado de acuerdo numeral tercero se establece lo siguiente "Se previene a Inmobiliaria Los Cedros de Monterrey, S.A. que quedo exceptuada de las obligaciones de establecer servicios públicos y de destinar y transmitir superficies de

Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMUNIDAD Y AMBIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. SEDUSO/01468/2024
EXP. ADM: L-USDS-000203-23-02

terreno para funciones públicas en virtud de que el inmueble se dividió en menos de cinco porciones, por lo que en el caso de que se divida en más de cinco porciones, se deberá cumplir con las obligaciones previstas en los Artículos 42, 43 y 44 de la Ley de Urbanismo y Planificación...".

De acuerdo con el requerimiento de más de 50 cajones de estacionamiento el solicitante presenta el Estudio de Movilidad realizado por la empresa Vargas Torres y Asociados S.A. de C.V. firmado por el Ing. Civil [redacted] con cedula Profesional número [redacted] de Ingeniería Civil. Anexada carta de Responsabilidad de dicho Estudio de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.

Por lo tanto, 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.

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 el Estudio de Impacto Ambiental realizado y firmado por la Bióloga Sanjuana García Gómez, con cedula Profesional número 6246057. Anexando carta de responsabilidad de dicho estudio de fecha 28-veintiocho de octubre de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el oficio número SMA/DIRA/0170/2024, de fecha 06-seis de febrero de 2024-dis mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad, de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO denominado "Cumbres", en un predio ubicado en la avenida Las Palmas y Tequila sin número, Residencial Los Cedros, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Por lo tanto, 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; y artículo 160 bis, fracción IX y 164, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica por la zona donde se ubica el predio.

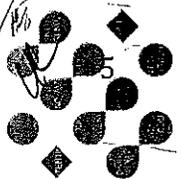
Lo anterior, conforme al artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

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

13080

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



- Presenta de copia simple del oficio número SADM-DG/SP-066-22, Siebel: 1-16545862; emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., de fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós, respecto a la Factibilidad de servicio de agua y drenaje sanitario para un tipo mixto, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 450 unidades, con una superficie 8,646.65 m², ubicado en avenida Las Palmas, Cedros, Sauce Fraccionamiento Cedros en el municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 19-001-206.
- Presenta de copia simple del oficio número SADM-ING-0451-23, Siebel: 1-18025472 F-125/23; emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 17-dieciséis de marzo de 2023-dos mil veintitres, en el cual hace referencia a la actualización de los lineamientos y requerimientos para Factibilidad de servicio de agua y drenaje sanitario para un tipo mixto, con una cantidad preestablecida de 461 unidades indicando que las condiciones para los servicios no han variado, por lo que ratifican el dictamen de factibilidad del oficio SADM-DG/SP-066-22 de fecha 02-dos de marzo de 2022-veintidós.

Conforme a lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de oficio número DIE-F-73-2024, Syscor-42651-2392 emitido por la Comisión Federal de Electricidad, en fecha 26-veintiséis de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la factibilidad de servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la Av. Las Palmas s/n, Col. Los Cedros en el Municipio de Monterrey, N.L. el cual cuenta con una superficie total de 8,821.75 m² con expediente catastral número 19-001-206, que se destinará para proyecto habitacional multifamiliar, comercio y servicios.

De conformidad con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitres, 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 privada 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,



OFICIO No. SEDUSO/01468/2024
EXP. ADM: L-USDS-000203-23-02

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;

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; y

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 y requeridos a su vez en la fracción III, 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;

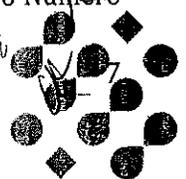
- Presenta copia de escritura pública número 159,743-ciento cincuenta y nueve mil setecientos cuarenta y tres de fecha 18-dieciocho de octubre de 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Titular de la Notaria Pública número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con Reserva de Dominio, referente a los lotes de expedientes catastrales 70)19-001-237 y 70)19-001-238, como comprador la sociedad denominada INMOBILIARIA DESHA S.A. DE C.V., inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 11401, Volumen 309, Libro 457, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 17-diecisiete de noviembre de 2021-dos mil veintiuno.

- Presenta copia de acta fuera de protocolo número 129/318254/22, de fecha 22-veintidós de marzo de 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaria Pública número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene la **Cancelación de la Reserva de Dominio**, respecto de los lotes adquiridos por la persona moral INMOBILIARIA DESHA S.A. DE C.V., mediante la escritura pública número 159,743-ciento cincuenta y nueve mil setecientos cuarenta y tres, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2021-dos mil veintiuno, quedando con inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número

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

13081

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



2272, Volumen 127, Libro 46, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 01-uno de abril de 2022-dos mil veintidós.

- Presenta copia de Escritura Pública Número 160,882-ciento sesenta mil ochocientos ochenta y dos, de fecha 30-treinta de noviembre de 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Titular de la Notaria Pública número 53-cincuenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con Reserva de Dominio referente a los lotes de expediente catastral 70)19-001-206 y 70)19-001-239**, en la cual figura como comprador la sociedad denominada INMOBILIARIA DESHA S.A. DE C.V., inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 230, Volumen 312, Libro 10, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 06-seis de enero de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo Número 129/317880/22 de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene la **Cancelación de la Reserva de Dominio**, respecto de los lotes adquiridos por la INMOBILIARIA DESHA S.A. DE C.V., en la Escritura Pública Número 160,882-ciento sesenta mil ochocientos ochenta y dos, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, quedando con inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 1402, Volumen 127, Libro 29, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo Número 129/317807/22 de fecha 18-dieciocho de febrero de 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaria Pública número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; mediante la cual certifica el Acta de Rectificación de Medidas de los lotes con expedientes catastrales 70-19-001-237 y 70-19-001-238, con superficies de 2,924.19 metros cuadrados y 461.96 metros cuadrados respectivamente, quedando inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León bajo el Número 2538, Volumen 127, Libro 51 Sección Auxiliares de la Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de abril de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo Número 019/55,592/20 de fecha 05-cinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaria Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; mediante la cual certifica el Acta de Rectificación de Medidas de los lotes con expedientes catastrales 70-19-001-206 y 70-19-001-239 con superficies de 4,351.07 metros cuadrados y 1,084.53 metros cuadrados respectivamente, quedando inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3397, Volumen 125, Libro 68 Sección Auxiliares de la Unidad Monterrey de fecha 01-un días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno.

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

- Presenta copia simple de recibo con folio 345G-1761 con fecha de pagado 17-diecisiete de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024, para el predio identificado con el número de expediente

Gobierno
Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
ACOMPAÑAMIENTO Y ESPERANTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



catastral, 70) 19-001-206, ubicado en la avenida Las Palmas sin número, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 8-ocho fotografías (4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores del predio), dando cumplimiento al artículo 160 BIS., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexas 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;

- No aplica presentar el croquis de levantamiento de uso de suelo existentes, al encontrarse el predio con frente a la avenida Palmas clasificada como CBI-Corredor de Bajo Impacto, por lo que no se analiza el Requerimiento I.- la Predominancia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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;

- Presenta copia simple de Instructivo, con oficio número SEDUSO 8649/2018, emitido dentro del expediente administrativo número L-000213-18, de fecha 16-dieciséis de octubre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Habitacional, Comercio y Servicios, en el inmueble ubicado en la avenida Las Palmas, s/n, colonia Residencial Los Cedros, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-206, el cual tenía una superficie total de 3,679.37 metros cuadrados.



Presenta copia simple de instructivo con número de oficio SEDUSO8555/2018, emitido dentro del expediente administrativo número L-000214-18 de fecha 16-dieciséis de octubre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Habitacional, Comercio y Servicios, en el inmueble ubicado en la Avenida Las Palmas s/n Colonia Residencial Los Cedros Monterrey, Nuevo León, identificado con el

DIRECCIÓN AUTORIZADA PARA LA
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
COMPACTO Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



número de expediente catastral (70) 19-001-239, el cual tiene una superficie total de 1,115.05 metros cuadrados.

- Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo Número 053/322507/22, de fecha 13-trece de diciembre de 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; mediante la cual certifica y solicitan la inscripción del instructivo de notificación con número de oficio 20298/SEDUSO/2022, emitido dentro del expediente administrativo número S-070/2022, de fecha 27-veintisiete de octubre de 2022-dos mil veintidós, respecto de la fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 19-001-206 con superficie de 4,351.07 metros cuadrados, 19-001-237 con superficie de 2,924.19 metros cuadrados, 19-001-238 con superficie de 461.96 metros cuadrados y 19-001-239 con superficie de 1,084.53 metros cuadrados, para obtener un solo lote resultante con una superficie de 8,821.75 metros cuadrados, la cual quedo inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León bajo el Número 233, Volumen 129, Libro 5, Sección Auxiliares de la Unidad Monterrey de fecha 10-diez de enero de 2023-dos mil veintitrés. Acompañando copia simple del plano autorizado de la Fusión antes descrita.
- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/23918/2023 y número de expediente administrativo L-000134-22 de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autoriza la Factibilidad de Uso de Suelo y fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y-Servicios, en el inmueble ubicado en la Avenida Las Palmas, esquina con la calle Tequila, sin número en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-206, el cual tiene una superficie total de 8,821.75 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de plano con folio 2746, de fecha 07-siete de junio de 1978-mil novecientos setenta y ocho, aprobado por la Secretaría de Fomento Económico y Obras y la Dirección de Urbanismo y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual se autorizó una ampliación para la construcción de una alberca, para el predio ubicado en las calles Pandurata y Castaño número 4559, del Fraccionamiento Los Cedros en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-206, el cual tiene una superficie total de 9,347.38 metros cuadrados, un área construida de 900.00 metros cuadrados y por construir 124.50 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de instructivo con número de oficio SEDUSO/23918/2023, que contiene la resolución de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, dictada por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, dentro del expediente administrativo L-000134-22, por medio de la cual se **autorizaron la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para habitacional multifamiliar, comercio y servicios**, respecto del inmueble ubicado en la avenida Las Palmas, esquina con la calle Tequila, sin número, en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-206, el cual tiene una superficie total de 8,821.75 metros cuadrados.

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

Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

10



- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de San Pedro, N° 223, Col. Miravalle, Monterrey, Nuevo León, expedido por Servicios Telam IZZI, correspondiente al periodo facturado del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés.

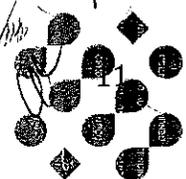
XIII, Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción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

- Presenta carta responsiva de Director Responsable de Obra, de fecha 28-veintiocho de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, signada por el Arq. Gilberto David Vázquez García con cedula profesional 10936545, manifestando su responsabilidad como el Director Responsable de Obra, en relación al proyecto de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (450 Dptos.), Comercio (9 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicios (2 Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Medico Tradicional y Alternativos), para el predio ubicado en la avenida Palmas, sin número, Fraccionamiento Residencial Los Cedros (ex comunidad San Bernabé topo chico), en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)19-001-206. Anexando copia simple de Cedula Profesional número 10936545 de Licenciatura en Arquitectura emitida por la Secretaría de Educación Pública.
- Presenta Carta Responsiva dentro del Estudio de Movilidad, de fecha 14-catorce de marzo de 2023-dos mil veintitrés, signada por el Ing [redacted] con copia simple de cedula Profesional número [redacted] de Ingeniería Civil, manifestando su responsabilidad como el Responsable de dicho estudio, en relación al proyecto Multifamiliar con usos complementarios comercial y de servicios (DOT), para el predio ubicado en la Avenida Palmas, sin número, entre las calles Tequila y Sauce, en la Colonia Residencial Los Cedros, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)19-001-206.
- Presenta carta de elaboración dentro de la Manifestación de Impacto ambiental, de fecha 28-veintiocho de octubre de 2022-dos mil veintidós, signada por la Bióloga [redacted], con copia simple de cedula Profesional número [redacted] en relación con el proyecto "CUMBRES" Multifamiliar con usos complementarios comercial y de servicios (DOT), para el predio ubicado en la avenida Palmas, sin número, entre las calles Tequila y Sauce, en la Colonia Los Cedros, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)19-001-206.

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Hidrológico según el Atlas de Riesgo del Estado.

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.



- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico según el Atlas de Riesgo del Estado.

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 el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- El solicitante allega cd con el proyecto en digital.

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

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

3. Otros documentos

- Presenta copia de Ficha ambiental, recibida por la dirección General para un Desarrollo Verde, en fecha 03-tres de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida Palmas sin número, Colonia Los Cedros del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 19-001-206.
- Presenta escrito, de fecha 21-veintiuno de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el C. Ariel Fernando Cruz García, representante legal de la sociedad INMOBILIARIA DESHA S.A. DE C.V., en el cual solicita para el trámite de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (450 Dptos.), Comercio (9 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicios (2 Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Medico Tradicional y Alternativos) para el predio ubicado en Avenida Las Palmas sin número, Residencial Los Cedros (ex comunidad San Bernabé topo chico), en el municipio de Monterrey con número de expediente catastral (70) 19-001-206, realizando la petición de resolver con los lineamientos de acuerdo con el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mencionando que el terreno de 8,821.75 metros cuadrados de superficie, cumple con el criterio de ser terrenos iguales o mayores a los 2,000 metros cuadrados, así como que se encuentran ubicados dentro de la zona DOT, mismo que señala el plano "ZONAS ESTRATEGICAS" con clave E03A.
- Presenta escrito, de fecha 14-catorce de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el C. Ariel Fernando Cruz García, representante legal de la sociedad INMOBILIARIA DESHA S.A. DE C.V., en el cual solicita en el expediente administrativo L-USDS-000203-23-02, la revisión de las alturas arriba de 4 metros dentro del proyecto Cumbres (CUM) debido a que los niveles 3 y 4 sobrepasan la altura mencionada.

Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

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



OFICIO No. SEDUSO/01468/2024
EXP. ADM: L-USDS-000203-23-02

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 308 fracción III, 310 fracción III, 311 fracción III, 312, 313, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 36, 39, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 19-001-206, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la avenida Las Palmas, clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **HABITACIONAL-1.1.2 MULTIFAMILIAR** y **SERVICIOS 3.15.4 CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MÉDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS**, son considerados como **PERMITIDOS** y para **COMERCIAL- 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y SERVICIOS** se considera como **CONDICIONADO**.

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los **numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). **2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y

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

13084



Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y 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 Centro de Educación a distancia.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que dispone lo siguiente:

"Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:

[...]

II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que:

"Artículo 19. Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRAL O,
COPACAPAC Y SUSTENTABLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra dando frente a una vialidad indicada como **CBI- CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto, son aplicables los Requerimientos **II, III Y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mismos que se analizarán más adelante.

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

TERCERO. Verificación física. De acuerdo a la verificación ocular realizada en fecha 09-nueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Verificador Arq. Aarón I. Herrera Cabral, con número de gafete 212516, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual, según el acta correspondiente, se constató lo siguiente:

"Al momento de la visita se observó en el predio solicitado se aprecia dividido, la primera parte se encuentra baldío con sello de clausura por medio de la secretaria medio ambiente y la segunda parte con una construcción existente la cual se observó en abandono sin uso alguno.

[...]

En parte del terreno propuesto presenta una construcción existente la cual no corresponde a los planos presentados, aun no se observan trabajos de construcción para dar inicio al proyecto nuevo observado en los planos arquitectónicos.

[...]

Parte del predio actual presenta construcción existente la cual cuenta con espacio delimitado de cajones de estacionamiento por tal no corresponden al proyecto nuevo propuesto en los planos arquitectónicos presentados.



Gobierno de Monterrey
Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

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



CUARTO. ANÁLISIS 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, NUEVO LEÓN.

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

Y, atendiendo las disposiciones reglamentarias municipales, específicamente el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 ese Reglamento se aplicarán supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento

Gobierno
Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
CIUDADANO INTEGRADO,
CÓMODO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. SEDUSO/01468/2024
EXP. ADM: L-USDS-000203-23-02

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.

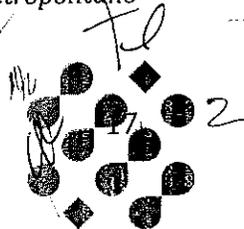
VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana 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..."

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

13086

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Ahora bien, en relación con lo solicitado, en fecha 14-catorce de febrero de 2024- dos mil veinticuatro, mediante la solicitud presentada, y que reafirma con escrito de fecha 21-veintiuno de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en la avenida Las Palmas sin número, Residencial Los Cedros (ex comunidad San Bernabé topo chico), en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral (70) 19-001-206, refrenda la solicitud, realizando la petición de la aplicación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para una "Zona DOT" que de acuerdo a que el proyecto se encuentra en un terreno de 8,821.75 metros cuadrados de superficie, dicha área cumple con el criterio de ser terrenos iguales o mayores a los 2,000 metros cuadrados, así como que se encuentran ubicados dentro de la zona DOT, mismo que señala el plano "ZONAS ESTRATEGICAS" con clave E03A.

En el plano de referencia, se muestra la franja de los 500 metros hacia ambos lados de la línea de la Ecovía, lo anterior en congruencia con lo indicado en el numeral 10.2.3 de las estrategias de ordenamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León 2013-2025, revisado el plano anexo de estrategias E03A de dicho Plan, y verificando con foto área del sistema eCarto/CartoData de esta Secretaría, personal adscrito a la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de esta Secretaría, encontró que el predio se encuentra dentro de la franja 500 metros a ambos lados del sistema o línea de la ECOVÍA, y a una distancia de 408 metros del centro de la estación Santa Cecilia es decir, dentro de la zona DOT.

A su vez, en fecha 22 veintidós de febrero de 2023-dos mil veintitrés, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio número 054/IMPLANC/2023, opinión técnica respecto a la aplicación de la norma técnica para proyectos DOT, específicamente a la interpretación e identificación de los lotes que se encuentran en zona DOT y las distancias que deben cumplir respecto a los diferentes sistemas de transporte, en atención a la estrategia urbana de densificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, manifestando que de acuerdo a los elementos para la interpretación de la política pública establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano, respecto al Desarrollo Orientado al Transporte citando los siguientes:

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

II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

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

IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."

Concluyendo dicho Instituto lo siguiente: "... De los elementos aportados en los puntos I), II), III) y IV), se infiere que el concepto respecto de predios que colinden tanto con Líneas de Metro, así como con aquellos que colinden con la Ecovía, sin que se refiera al punto exacto en que se interceptan ambos puntos, ya que la "y" 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..."

Monterrey
2021 - 2024

18



Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto le corresponde un **uso mixto** por consistir en una edificación con comercio y servicios en niveles varios, con 9- nueve Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, 2 Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico Tradicional y Alternativos y el uso Habitacional Multifamiliar en los niveles superiores, le resulta aplicable el supuesto establecido en la fracción I del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en atención a las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, además de ubicarse dicho inmueble dentro de la franja de 500 metros a partir de la línea de la ECOVIA, según se señala en el plano de estrategias del Plan mencionado presentado por el solicitante, y lo verificado en la foto área del sistema eCarto, estando además dentro de un radio menor a 800 metros lineales de la estación de Santa Cecilia de la misma Ecovia.

Por lo tanto, le resulta aplicable lo señalado en el numeral 10.2.3 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es decir, 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 Humano Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

De un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC), el predio cuenta con una superficie de terreno de 8,821.75 m², con una afectación vial de 593.85 m², por lo que el polígono libre de afectación es de 8, 227.90 metros cuadrados, en donde el 8% (ocho por ciento) de esta superficie da un total de 658.23 metros cuadrados, y el solicitante establece un total de 658.23 metros cuadrados los cuales **son indicados en escrito y hoja anexa, para ubicarse en la planta baja del proyecto con frentes a la avenida Las Palmas y a la calle Tequila, de acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición y en plano tamaño doble carta anexo a los planos de proyecto.**

ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO CON BENEFICIOS A LA ZONA DOT.

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el artículo 73 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, no obstante, que no le aplica el cumplir con cajones de estacionamiento, toda vez que es considerado un lineamiento según la definición establecida en el artículo 3 fracción XLV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the number 19.

proyecto presenta en el interior del inmueble 664 cajones de estacionamiento, y se presenta la siguiente tabla de análisis de cajones de estacionamiento y se muestra además en caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50%-cincuenta por ciento, a continuación:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 664 cajones (555-estandar 81 compactos y 27-cajones para discapacitados y 1-cajón v. eléctrico)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	2.3 cajón	Por vivienda	450-viviendas	1,035-cajones		
Locales Comerciales de Servicio Agrupados	20.00	M2	1,281.93	64-cajones		
Consultorios Dentales, Psicológicos, Medico Tradicional Y Alternativos	0.5	Consultorio	2	4-cajones		
REQUIERE UN TOTAL	*1,103- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 551-cajones.					

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.

ALTURAS

Asimismo, para la determinación de la altura, el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado las siguientes alturas mayores a 4.00 metros: en Nivel de estacionamiento E3 con 4.48 metros y Nivel 4-Amenidades con 5.50 metros, lo cual el interesado justifica mediante escrito de fecha 18-dieciocho de julio de 2023-dos mil veintitrés.

Ahora bien, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaría emitió el oficio número DPT1579/2024, de fecha 19-diecinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, estableciendo los siguiente: "Por los motivos y razonamientos expuestos, respecto a la opinión de la altura del nivel del proyecto arquitectónico solicitada, no tenemos inconveniente en otorgar el Visto Bueno, únicamente en el Nivel de Estacionamiento E3 y en el Nivel 4 de Amenidades, siempre V cuando se cumpla con lo dispuesto en el considerando 4, del oficio SEDÚSO/23918/2023, con número de expediente ADMINISTRATIVO : L-000134-22, en el cual se le otorga la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios. en lo referente a la altura máxima de la edificación, y con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey en el Artículo 132: "ARTÍCULO 132. En las nuevas

[Handwritten signatures and stamps]
 Gobierno de Monterrey 2021 - 2024
 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, CONSOLIDADO Y EFICIENTE
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley".

Lo anterior se ha dictado para las alturas mayores a los 4 metros, sin embargo, para la altura total del edificio, le resulta aplicable lo señalado en el numeral 10.2.3 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el artículo 73 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es decir, 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.**

De acuerdo a la definición establecida en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, específicamente en el Artículo 3 fracción XLV. "Lineamientos o restricciones de orden urbanístico: son las restricciones consistentes en el coeficiente de utilización del suelo; coeficiente de ocupación del suelo; coeficiente de absorción del suelo o de área verde, remetimientos, **altura de las edificaciones**, en su caso, las áreas de cajones de estacionamiento, así como afectaciones viales o de otros destinos, entre otros, de cuya aplicación resulta un espacio en el cual se puede edificar y un volumen de edificación, mismos que se determinen en los planes, programas o reglamentos municipales en materia de desarrollo urbano."

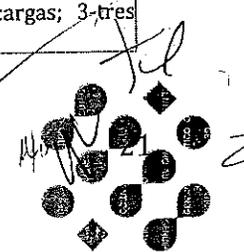
Basado en lo anterior, la zona y corredor en que se encuentra contiene una determinada cantidad de niveles máximos, pero siendo la altura un Lineamiento y encontrándose el edificio en una zona DOT, la altura total propuesta para el edificio también es libre, por lo tanto, Cumple.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS.

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000203-23-02, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS PARA EL TOTAL DE LAS 3-TRES TORRES
S1	6,309.83	Estacionamiento con 183 cajones de estacionamiento (157-cajones estándar; 24-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 3-cisternas; 3-cuartos de máquinas; 3-cuartos de basura; 1-cuarto eléctrico y 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio, 3-ductos de instalaciones y 7-bodegas.
P. B.	3,961.44	Estacionamiento con 123 cajones de estacionamiento (108-cajones estándar; 09-cajones compactos, 02-cajones para discapacitados y 1-cajón para vehículos eléctrico), 09-Locales Comerciales, 3-lobbys de departamentos, 2-cuartos eléctricos, área de administración con medio baño, 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio, 3-ductos de instalaciones y 12-bodegas, 2-acceso y salidas vehiculares, 1 acceso de carga y descarga y 3-áreas verdes y 2-áreas libres complementarias.
E1	5,124.92	Estacionamiento con 107 cajones de estacionamiento (87-cajones estándar; 15-cajones compactos, 05-cajones para discapacitados), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio, 3-ductos de instalaciones y 14-bodegas.
E2	3,526.02	Estacionamiento con 151 cajones de estacionamiento (131-cajones estándar; 13-cajones compactos, 07-cajones para discapacitados). 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio, 3-ductos de instalaciones y 06-bodegas.

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



E3	3,848.33	Estacionamiento con 100 cajones de estacionamiento (70-cajones estándar; 22-cajones compactos, 08-cajones para discapacitados). 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio, 3-ductos de instalaciones y 12-bodegas.
N4	1,986.43	Área de Amenidades con terraza de usos múltiples; asadores y alberca, ludoteca, cuarto de juegos, salas de estar, lectura y café, servicios sanitarios, gimnasio, sala de lectura área de trabajo, sala multiusos, salón de eventos privados, 2-Locales Comerciales y 06-Departamentos, 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N5	1,929.47	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N6	1,931.29	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N7	1,939.29	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N8	1,929.47	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N9	1,931.29	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N10	1,931.29	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N11	1,929.47	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N12	1,931.29	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N13	1,931.29	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N14	1,929.47	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N15	1,931.29	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N16	1,931.29	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N17	1,929.47	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N18	1,931.29	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N19	1,931.29	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N20	1,936.37	27-Departamentos (9-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N21	1,405.47	12-Departamentos (4-departamentos por torre), 6-elevadores; 3-monta cargas; 3-tres escaleras de servicio y 3-ductos de instalaciones.
N22	730.23	Azoteas y sobre paso de elevadores y escaleras.
TOTAL	57,789.29	MULTIFAMILIAR 450 UNIDADES HABITACIONALES; 09 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, 2-LOCALES CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MÉDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS.

*Las áreas descritas como bodegas, y áreas de amenidades, se aprueban como un complemento de los Departamentos, de los Locales Comerciales y/o Consultorios.



Gobierno de
 Monterrey
 2021 - 2024

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



SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

- Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000203-23-02, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el Alineamiento Vial, el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000863-23, en fecha 10-diez de enero de 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la avenida Las Palmas y Calle Tequila, S/N, Los Cedros, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-206, en la cual señala que en los estudios de vialidad Sí se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio, las cuales se describen en el apartado de opinión técnica vial.

SÉPTIMO. OPINIONES TÉCNICAS:

En el presente caso, los giros de **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** y **CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MÉDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS**, son considerados como **PERMITIDOS** y para el giro de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, considerando 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 da frente a la avenida Las Palmas donde es Clasificada 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, Nuevo León, los cuales a continuación se enumeran y sus condicionantes específicas se describen en el apartado de obligaciones de esta resolución.

REQUERIMIENTO II. CONTAMINACIÓN:

Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió el oficio número **DGDV-2509/24**, dentro del dictamen **LTA-211/23** de fecha **07-siete de noviembre de 2023-dos mil veintitrés**, en el cual se establecieron los lineamientos técnicos ambientales en materia ambiental correspondientes para Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (450 Dptos), Comercio (9 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicios (2 Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico Tradicional Y Alternativos), ubicado en la avenida Las Palmas sin número, Colonia Los Cedros, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **70) 19-001-206**, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



1. Deberá presentar copia del resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),
3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
5. 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.
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. 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.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. 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.
12. El predio cuenta con arbolado por lo que deberá solicitar el permiso correspondiente de desmonte ante esta dependencia.
13. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m² de área jardinada además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 306-trescientos seis árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponerlos al vivero municipal y realizar el pago de una cuota de salario mínimo correspondiente.
14. 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.

Gobierno,
de
Monterrey
2021 - 2024

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



OFICIO No. SEDUSO/01468/2024 EXP. ADM: L-USDS-000203-23-02

- **Nota:** El Solicitante presentó copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el oficio número SMA/DIRA/0170/2024, de fecha 06-seis de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad, de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO denominado "Cumbres", en un predio ubicado en la avenida Las Palmas y Tequila sin número, Residencial Los Cedros, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

REQUERIMIENTO III. IMPACTO VIAL:

De acuerdo a la **Opinión Técnico Vial** emitida dentro del oficio DPT/V/032/2024, de fecha 14-catorce de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto y el Estudio de Impacto de Impacto Vial firmado por el Ing. Civil [REDACTED] el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen. Condición que en el apartado en materia de vialidad serán indicados, y que en lo siguiente se transcribe:

ANTECEDENTES

- Oficio DPT/V/277/2023 de fecha 15 de diciembre del 2023 correspondiente a la primera revisión técnico vial.
- Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-863-23 con resolución el día 10 de enero del 2024, mediante el cual se le indicó lo siguiente:
- Para la avenida Las Palmas deberá respetar un ancho total de 19.00 metros medidos tomando como paramento fijo los límites de propiedad de los predios ubicados en la acera norte y noreste de esta avenida hacia el predio.
- Para la calle Tequila en el tramo comprendido entre la avenida Las Palmas y Payandé deberá respetar un ancho total de 10.00 metros medidos tomando como paramento fijo el cordón existente en la acera poniente de esta calle.
- Para la calle Tequila en el tramo comprendido entre la calle Payandé y la calle Sauce deberá respetar un ancho total de 12.00 metros medidos tomando como paramento fijo los límites de propiedad de los predios ubicados en la acera poniente de esta vialidad.
- Deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina formada por la Intersección de la calle Tequila con avenida Las Palmas.
- Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- Oficio DGMEP/666/2023 de fecha 16 de octubre del 2023 donde se otorga visto bueno por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público a la propuesta de movilidad presentada.

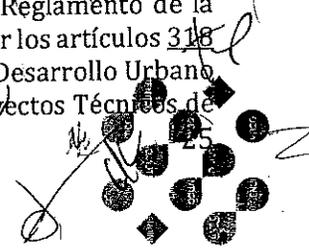
CONCLUSIONES.

Una vez analizado el documento consistente en un juego de 13 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección (Dirección de Proyectos Técnicos de

DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
IMPACTO Y ESPACIO PÚBLICO
de Desarrollo Urbano Sostenible

13090

ORIGINAL EN SU MOMENTO DE ENTREGA



esta Secretaría) considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 14-catorce de marzo del 2023-dos mil veintitrés, en el cual [REDACTED] Ingeniero Civil con cédula profesional [REDACTED] manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- El Predio cuenta con afectación vial tanto por avenida Las palmas como por la calle Tequila, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo construcción u obstrucción.
- El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de estas vialidades colindantes 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 predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT22003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
- Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características.
 - I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
 - II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
 - III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central, El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

Monterrey
2021 - 2024

26



OFICIO No. SEDUSO/01468/2024
EXP. ADM: L-USDS-000203-23-02

- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

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

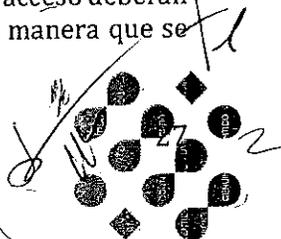
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas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

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste deberá ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse en el 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.

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

13091

ORIGINAL SEDECO MONTERREY



- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los accesos vehiculares a los niveles de estacionamiento deberán ser exclusivamente por avenida Las Palmas excepto por 3 cajones de estacionamiento ubicados colindantes a la calle tequila (cajones 285,286 y 287).
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestión de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Con respecto a la zona de carga y descarga señalada en el proyecto, los vehículos de carga deberán realizar su carga y descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- De acuerdo a lo indicado en el Oficio DGMEP/054/2024 de fecha 26 de enero del 2024, donde la dirección general de movilidad y espacio público de la secretaría de desarrollo urbano sostenible otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos.

Conforme a lo establecido en el artículo 103 párrafo final, artículo 104 y artículo 105 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio deberá ser



Monterrey
2021 - 2024

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



OFICIO No. SEDUSO/01468/2024-EXP. ADM: L-USDS-000203-23-02

actualizado en caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1 año o que el proyecto sea modificado.

- El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones y el anexo de fecha 14 de diciembre del 2023 presentados en el estudio de movilidad. El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo dentro del polígono correspondiente a las calles Av. Las Palmas, Tequila y Sauce, el cual quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona y los resultados de los análisis de capacidad de las propuestas consideradas.

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

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

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen 103 artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:

Mediante número de oficio DGMEP/054/2024, de fecha 26-veintiséis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, emitió Visto Bueno condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

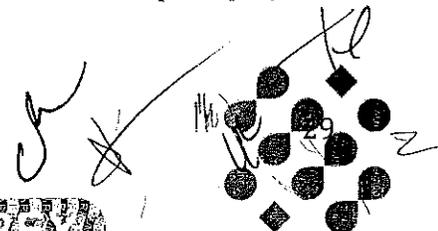
- 1. Conforme a lo establecido en el artículo 103 párrafo final, artículo 104 y artículo 105 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio deberá ser actualizado en caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1 año o que el proyecto sea modificado.



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

13092

ORIGINAL SE DEPOSITA EN MONTERRAY



2. El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
3. Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones y el anexo de fecha 14 de diciembre del 2023 presentados en el estudio de movilidad. El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo dentro del polígono correspondiente a las calles Av. Las Palmas, Tequila y Sauce, el cual quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona y los resultados de los análisis de capacidad de las propuestas consideradas.

REQUERIMIENTO IV. SEGURIDAD:

Cumple con este requerimiento ya que presenta copia simple de dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el oficio número **DPCE-SAP-AR-627-2022**, de fecha 26-veintiséis de octubre de 2022- dos mil veintidós, en el cual otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el Proyecto para Licencia de Uso de Suelo de un Conjunto Urbano Habitacional Multifamiliar con Usos Complementarios Comercial y de Servicios; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Ventilación

Recuperación de energía en sistemas de ventilación

Monterrey
2021 - 2024



- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos

DIRECCIÓN DE DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with a grid pattern.

- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral denominada **INMOBILIARIA DESHA, S.A. DE C.V.**, (propietaria) la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (450 DPTOS), COMERCIO (9 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIOS (2 LOCALES-CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MÉDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS)**, respecto del predio ubicado en la avenida Palmas, sin número, colonia Los Cedros, en este municipio de Monterrey Nuevo León, con una superficie de 8,821.75.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número (70) **19-001-206**.

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

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

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

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

SEXTO. La presente resolución no autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto



OFICIO No. SEDUSO/01468/2024
EXP. ADM: L-USDS-000203-23-02

por el artículo 310, fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

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



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

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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS

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

TVNB/NLMM/MAES/JEGH/IPPE
Siendo las 5:32 pm horas del día 21 del mes de Marzo del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de [redacted] de Monterrey, Nuevo León, el C. [redacted] en su carácter de Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

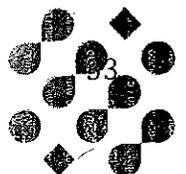
NOMBRE: Yaretze Beltrán Maldonado

FIRMA: [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000203-23-02
	Fecha de Clasificación	31 de mayo de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de mayo de 2024, Acta 05-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector) Página 3: 1. Nombre, 32. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 5: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 11: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 33: 1. Nombre, 4. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vido Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.