



INSTRUCTIVO

C.C. PATRICIO GUERRA FARIAS, ALEJANDRA GUERRA FARIAS, CAROLINA FARIAS CAMPERO, Y PATRICIA LEAL BENAVIDES. DOMICILIO:

[Redacted address] 1

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco. -----
----VISTO, el expediente administrativo L-000159-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 28-veintiocho de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, por el C. Daniel Alejandro López Merla, apoderado legal de los propietarios, los C.C. Patricio Guerra Farías. Aleiandra Guerra Farías. Carolina Farías Campero, y Patricia Leal Benavides; del inmueble ubicado en [Redacted] 1 identificado con expediente catastral [Redacted] 2 con una superficie de 1,051.864 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (124-departamentos) Y COMERCIO (TIENDAS DE ESPECIALIDADES), (ESTACIONAMIENTO y BARDA)**, en la totalidad de la superficie de terreno del predio descrito, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 308, 402, segundo párrafo, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160, 160 BIS., 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

- Presenta solicitud oficial para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA**

Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.



DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (124-departamentos) Y COMERCIO (TIENDAS DE ESPECIALIDADES). (ESTACIONAMIENTO y BARDA) con lineamientos aplicables para la Zona Orientada al Transporte (DOT), ubicado en la [REDACTED] 1, en un predio identificado con el numero de expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

▪ Presenta copia simple de Escritura Pública Número 51,766-cincuenta y un mil setecientos sesenta y seis. En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 26-veintiseis días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasado ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmueble con Reserva de Dominio**, a favor de los señores Patricio Guerra Farías , Alejandra Guerra Farías, Carolina Farías Camnero y Patricia Leal Benavides, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] 3

▪ Presenta copia simple de Escritura Pública Número 51,767-cincuenta y un mil setecientos sesenta y siete. En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 26-veintiseis días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasado ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmueble con Reserva de Dominio**, a favor de los señores Patricio Guerra Farías , Alejandra Guerra Farías, Carolina Farías Camnero y Patricia Leal Benavides, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] 3

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

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

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

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



• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 51,953, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve pasado ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante la cual los C.C. Patricio Guerra Farfás, Alejandra Guerra Farfás, Carolina Farias Campero y Patricia Leal Benavides en su carácter de Propietarios de los inmuebles identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] otorgan **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PODER ESPECIAL GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, a favor del C. Daniel Alejandro López Merla.

• Presenta copia simple de credencial para votar del C. Patricio Guerra Farfás, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número de [REDACTED] (Propietario).

• Presenta copia simple de credencial para votar de la C. Alejandra Guerra Farfás, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Propietaria).

• Presenta copia simple de Pasaporte de la C. Carolina Farfás Campero, expedida por la Secretaria de Relaciones Exteriores, referida con el número de pasaporte [REDACTED] (Propietaria).

• Presenta copia simple de credencial para votar de la C. Patricia Leal Benavides, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número de [REDACTED] (Propietaria).

• Presenta copia simple de credencial para votar del [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número de [REDACTED] (apoderado).

• Presenta copia simple de Pasaporte de la C. Lucia Celeste Navarrete Guerra, expedida por la Secretaria de Relaciones Exteriores, referida con el número de pasaporte [REDACTED] (Gestor).

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

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

• Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en la [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo

Handwritten signatures and initials:
W
S.
M
Y



Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

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

• Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta juego de planos (1 de 04 al 04 de 04) del proyecto arquitectónico correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR(124-DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES) Y ESTACIONAMIENTO, Y BARDA, los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso e), II inciso e) y III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y artículo 164, fracciones III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

• Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por Ing. Civil [REDACTED] 6 con número de cédula Profesional 1793906, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 19-diecinove días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado calle Riva Palacio sin número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

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



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

• Presenta copia simple de impresión de reporte Estado de cuenta del Impuesto predial de pago en LINEA-366B-1648 de fecha 23-veintitres días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de los 06-seis bimestres del Impuesto Predial correspondientes al año 2025-dos mil veinticinco, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta oficio número 0794/SPMARN-IA/21, con N.A.: IIAF0437122185 de fecha 27-veintisiete días del mes de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio y construcción de un edificio de 25-niveles (2 niveles de comercio, 2 niveles de estacionamiento, 20-niveles de departamentos co-living y 1 nivel de amenidades) con una superficie total de 1,051.864 metros cuadrados, a ubicarse en [REDACTED] 1

En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

• Presenta oficio número SMA/DIRA/1528/2024, con N.A. IIF1614156734 de fecha 14-catorce días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión integral de Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera CONDICIONADA en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, (Con una vigencia de 24 meses), consistente en la demolición, preparación del sitio y construcción de un edificio de 18-niveles(01-sotano, planta baja, 01-un nivel de comercio, 01-un nivel de amenidades, 13-trece niveles de departamentos y 01-un azotea). con una superficie de construcción de 12,456.30 metros cuadrados. dentro de un predio total de 1,051.864 metros cuadrados, a ubicarse en [REDACTED] 1

En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) y 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 IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Presenta Estudio de Hidrológico-Hidráulico, de fecha del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] 6 con número de Cédula Profesional 13270619, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro en relación al proyecto solicitado. para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2

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

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

- Presenta copia simple del oficio No. SADM-DG/SP-0064-24 Siebel-1-19187152 F-41/24 de fecha 1-un días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. donde considera FACTIBLE con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo de tipo Mixto con una cantidad establecida de 100 departamentos menores a 45 m2 de construcción y 24 departamentos mayores a 45 m2 de construcción, ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

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

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

- Presenta oficio número **OPFS 077/2024**, de fecha a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]. Este documento estaba vigente al momento de su ingreso al expediente).

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

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

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

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.**
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.**
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.**
- V. Presentar plano de localización del predio**
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes**

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

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.



- Presenta 04 fotografías exteriores y 04 fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del 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.

- Presenta copia simple de oficio **401.2C.2.376/2020**, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED] que el bien inmueble en mención **no se encuentra declarado como Monumento Histórico**, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas.

- Presenta **Vo. Bo. de la JUNTA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA DE SANTA LUCIA**: Que la junta antes mencionada emitió Dictamen Técnico bajo el Número oficio JPSTL-028 de fecha 22-veintidos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde establece que deberá cumplir con los lineamientos establecidos en dicho oficio.

Dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta croquis de levantamiento de uso de suelo existentes de los predios colindantes, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

C) Para el trámite de licencia de construcción (OBRA NUEVA), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

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

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

VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva** de construcción de **12,456.30** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de **12,456.30** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

• Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. **Daniel Alejandro López Merla** como apoderado legal de Los C.C. **Patricio Guerra Farías, Alejandra Guerra Farías, Carolina Farías Camero y Patricia Leal Benavides** como propietarios del predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] **2** a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (124-departamentos) Y COMERCIO (TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES). ESTACIONAMIENTO y BARRERA**, signado también por el Director Responsable de Obra, Ingeniero Civil [redacted] **6** con cédula profesional 5437525, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha en el mes de abril del año 2021- dos mil veintiuno; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

• Presenta juego de Planos oficiales (1 de 4 al 4 de 4) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), por el C. **Daniel Alejandro López Merla** como apoderado legal de Los C.C. **Patricio Guerra Farías, Alejandra Guerra Farías, Carolina Farías Camero y Patricia Leal Benavides** en su carácter de propietarios del predio ubicado en la [redacted] **1** identificado con expediente catastral [redacted] **2** signado también por el Director Responsable de Obra Ing. [redacted] **6**, con número de cédula profesional 5437525 con fecha del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno

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

Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.



- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) del artículo 311 fracción I inciso b) y fracción I inciso c), II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

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

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 6 con número de cédula Profesional 8104372, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000004-21 de fecha a los 12-doce días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica en los estudios de Vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la [REDACTED] 1 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y para [REDACTED] 1 deberá respetar Trazo del [REDACTED]

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

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civi [REDACTED] 6 con número de cédula Profesional 8104372, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de mayo del año 2022- dos mil veintidós, realizado y signado por Ing. [REDACTED] 6 con número de Cédula Profesional 5797379, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

• Presenta copia simple de Documento con Folio IR24-093 de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar(124-departamentos). Locales Comerciales y Estacionamiento; ubicado en [REDACTED] 1

[REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral

• Mediante oficio DPCE-SAP-AR-146-2024, de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (124-DEPARTAMENTOS) LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTO**, con ubicación en la [REDACTED] 1

[REDACTED] 2 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

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

13. Estudio de impacto vial.

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

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

• Presenta **Estudio de Geofísico**, de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por la Ing. [REDACTED] 6 con número de Cédula Profesional 5797379, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2

• Presenta **Estudio de Geológico**, de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. Geólogo Ambiental [REDACTED] 6 con número de Cédula Profesional 8543486, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación

Handwritten initials and marks:
P
S.
M.C.
Y



al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] 1 e identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2

• Presenta **Estudio de Hidrológico-Hidráulico**, de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. [redacted] 6 con número de Cédula Profesional 13270619, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha a los 15-quinze días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] 1 e identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2

• Presenta Adendum a **Estudio de Hidrológico-Hidráulico**, de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. [redacted] 6 con número de Cédula Profesional 13270619, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha a los 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] 1 e identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2

• Presenta **Estudio Geohidrológico**, de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. [redacted] 6 con número de Cédula Profesional 8104372, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] 1 e identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2

Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

• Presenta copia simple de Póliza [redacted] 7 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por GMX-GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia del 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro al 20-veinte días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, respecto a la construcción de edificio de usos mixtos en el interior del predio ubicado en la [redacted] 1 e identificado con expediente catastral [redacted] 2 por concepto de **seguro de responsabilidad civil contra terceros**.

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

• Presenta **Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes**, de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. Geólogo Ambiental [redacted] 6 con número de Cédula Profesional 8543486, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] 1 e identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] 2

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

P
S. y M. C.



II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** y a su vez es requerida en la fracción II inciso b) e inciso III inciso g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado **C)** de los numerales 4, (3, 6, 8, 9, 13 y 14), 5 respectivamente, del presente Dictamen.

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

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de dicha Licencia.

VI. Pago de derechos correspondientes;

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

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

I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;

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

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

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); III inciso g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado **C)** numeral 3, del presente Dictamen.

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

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



- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para Multifamiliar (124-unidades tipo departamento) y Locales Comerciales (Tipo Tiendas de Especialidades).

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

- Presenta copia simple de Acta fuera de protocolo número 035/105,231/21 de fecha 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 35-treinta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, referente a la Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de la Fusión autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de Oficio 16184/SEDUE/2021 y expediente número S-061/2021 de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, donde se autoriza la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 con superficie de 559.351 metros cuadrados y [REDACTED] 2 con superficie de 492.513 metros cuadrados; para para formar un Lote con superficie de **1,051.864 metros cuadrados**, para quedar con el expediente catastral número [REDACTED] 2 que se localiza en la [REDACTED] 1 [REDACTED] La cual quedo con los siguientes datos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León [REDACTED] 3 [REDACTED]

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

- Anexa 4-cuatro fotografías del exterior y 4-cuatro fotografías del interior del predio.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VII del presente Dictamen.

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, **B)** fracción VIII del presente Dictamen.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

• Presento ficha ambiental, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante Lineamientos Técnico Ambiental-190/24 con número de oficio GDV/174/2025 de fecha a los 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, anexo al presente Dictamen.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

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

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); I inciso e); III inciso e); II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

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

• En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** y a su vez es requerida en la fracción I inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

• En cuanto al plano de la construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **E)** fracción V, del presente Dictamen.



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

• Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)**, fracción III inciso f) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

G). OTROS DOCUMENTOS.

• Presenta copia simple de recibo de pago expedido por Agua y Drenaje, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1 [REDACTED]

• Allega CD con el proyecto en digital.

• Presenta copia simple de **PDE-000074-25, con número de oficio SDU/01294/2025** en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco. Con vigencia al 25 de marzo del 2026.

• Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por COINHOMEX, S.A DE C.V. con factura número de folio FCR-15869 de fecha 03-tres días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, correspondiente a 53 árboles encino siempre verde de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos **L-000159-21** expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3010000066536 de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno.

SEGUNDO. Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, 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 los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción I, II, III, IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el 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, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, del predio identificado con expediente catastral [REDACTED] se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando a la calle Riva Palacio clasificado como **(ZVC) ZONA DE VALOR CULTURAL**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)** se consideran como **PERMITIDOS**, **2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES : 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.3 ARTESANIAS, ARTICULOS RELIGIOSOS, 2.2.4 ARTICULOS DEPORTIVOS, 2.2.6 COMPUTACIÓN INGENIERIA, DIBUJO Y ARTICULOS FOTOGRAFICOS Y CINEMATOGRAFICOS**, son considerados como **PERMITIDOS**, y para **2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERIAS Y ARREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERIAS Y RELOJERIAS, 2.2.12 LIBRERIAS, REVISTERIAS Y PAPELERIAS, 2.2.14 MERCERIAS, 2.2.15 MUSICA GRABADA, VIDEOS, INSTRUMENTOS MUSICALES, VENTA DE PELICULAS Y VIDEOJUEGOS, Y 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELES Y ACCESORIOS, CALZADO, TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS**, son considerados como **CONDICIONADOS**.

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

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

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

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

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

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



Ahora bien y toda vez que los giros de **2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERIAS Y AREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERIAS Y RELOJERIAS, 2.2.12 LIBRERIAS, REVISTERIAS Y PAPELERIAS, 2.2.14 MERCERIAS, 2.2.15 MUSICA GRABADA, VIDEOS, INSTRUMENTOS MUSICALES, VENTA DE PELICULAS Y VIDEOJUEGOS, Y 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELES Y ACCESORIOS, CALZADO, TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS,** que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 -2025, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".** En este caso en particular son aplicables los requerimientos **I, II, III y IV.** Toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL.**

Requerimiento I. De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta secretaria en fecha 28-veintiocho días del mes de junio del 2021-dos mil veintiuno, se verificaron los usos de suelo de los lotes colindantes, considerando la distancia de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, y en ambos lados de las aceras de las calles que se refiere en este Requerimiento, asentando que por la **Calle Riva Palacio** de los 30- lotes totales que corresponde al 100%, **28- lotes tienen un uso diferente al habitacional unifamiliar o sea el 93 %, además un lote adyacente es baldío; así mismo 02- lotes tienen uso habitacional unifamiliar habitado que corresponden al 7 % por lo cual se da cumplimiento a este Requerimiento.**

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnicos Ambientales bajo Oficio N° **GDV-00174/2025 dentro del dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL - 190/24** de fecha 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/228/2024** de fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

• **Requerimiento IV.** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-146-2024**, de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (124-DEPARTAMENTOS) LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTO,** con ubicación en la [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] y el cual esta 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.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA. De acuerdo a **verificación ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2021, se hace constar que el inmueble se encuentra sin uso, lote baldío, se anexa reporte fotográfico.

CUARTO. DESGLOSE DEL PROYECTO:

Datos de Construcción

M2 por Construir: 12,456.30 m2
 M2 de Construcción total: 12,456.30 m2
 Ml de Construcción de Barda 51.81 ml

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 12,456.30 m2
 M2 de Edificación total: 12,456.30 m2
 M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2
 Número de Departamentos: 124-unidades
 N° Locales Comerciales: 03-locales
 No. de cajones de estacionamiento: 89 - cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO	839.52	839.52	AREA DE SERVICIOS, 02 LOCALES COMERCIALES, ADMINISTRACIÓN, OFICINA MANTENIMIENTO, BODEGAS, BAÑOS H Y M, MONITOREO, COMEDOR EMPLEADOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
PLANTA BAJA	636.37	636.37	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 89-CAJONES, TERRAZA DE KIOSCO RECEPCIÓN, BAÑO, SALA DE ESPERA
2 NIVEL	717.49	717.49	01- LOCAL, CO-WORK, ESCALERAS Y ELEVADORES
3 NIVEL	717.49	717.49	AREA DE ALBERCA, AREA DE CAMASTROS, BAÑOS H Y M, GIMNASIO, SALON DE YOGA, CUARTO DE MAQUINAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
4 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
5 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
6 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
7 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
8 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
9 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
10 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
11 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
12 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
13 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
14 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
15 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 10-DEPARTAMENTOS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
16 NIVEL	730.58	730.58	AREA PARA 04-DEPARTAMENTOS, PASILLO, AMENIDADES, BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
AZOTEA	47.89	47.89	AZOTEA
TOTAL	12,456.30	12,456.30	124-DEPARTAMENTOS, 03-LOCALES COMERCIALES, Y ESTACIONAMIENTO PARA 89-CAJONES (84-ELEVAUTOS, 4-CAJONES PARA DISCAPACITADOS, 1-CAJON DE CARGA ELECTRICA)

SEXTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ESTACIONAMIENTO, DE CONFORMIDAD A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL



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

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

- a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.
- b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.
- c) En los predios ubicados en el Barrio 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, el cual establece que estas son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente.

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

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

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

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

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

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

Atento a lo anterior tenemos que, a la verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, efectuada el 28-veintiocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, se constata que el predio ubicado en la calle Riva Palacio sin número N° 915, Zona Centro, se ubica a una distancia de **611.00 metros lineales a la Estación general Zaragoza de la Línea 2 del Metro.**

Que en el predio materia de análisis, ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] con una superficie total de **1,051.864 metros cuadrados.**

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto pretendido corresponde a un **Uso Mixto** por consistir en una edificación con comercio, en sótano, planta baja y 2 nivel, uso habitacional multifamiliar en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis a **611.00 metros lineales a la Estación Zaragoza de la Línea 2 del Metro**, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales de la Línea del Metro, contando el predio con una superficie Total de **1,051.864 metros cuadrados.**

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

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,051.864 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 84.149 metros cuadrados, y el proyecto presenta **102.40 m2**, los cuales **son indicados en la planta baja del proyecto** con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

SÉPTIMO. 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 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, no obstante, lo anterior en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 89-CAJONES (04-CAJONES PARA	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	124- viviendas	124- cajones		

Handwritten initials: SP, MK, Y



Locales Comerciales(tipo tiendas de Especialidades	35.00 m2	M2	423.05	12- cajones	DISCAPACITADOS, 1-CAJON CARGA ELECTRICA)	
REQUIERE UN TOTAL	*136- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 68-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.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000004-21 de fecha a los 12-doce días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica en los estudios de Vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que continúa el predio; es importante señalar que para la [redacted] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y para [redacted] deberá respetar [redacted]

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, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (124-departamentos) Y COMERCIO (TIENDAS DE ESPECIALIDADES), ESTACIONAMIENTO y BARRA** en la totalidad de la superficie de terreno del predio ubicado en [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] con una superficie de **1,051.864** metros cuadrados, y una construcción total de 12, 456.30 metros cuadrados, por autorizar.

SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

1. DICTÁMENES INTERNOS:

- Mediante Oficio No. **GDV-174/2025** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-190-24**, de fecha a 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental** correspondientes al expediente administrativo **L-000159-21**, ubicado en la en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]; mismos que más adelante se transcriben.



- Mediante Oficio No. DGMEP/593/2024 y plano de fecha a los 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio DPT/V/228/2024 de fecha a los 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número DPT/E/069/JULIO/2024 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número DPT/G060/2024 de fecha a los 03-tres días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras contempladas.
- Mediante oficio número DPT/H078/2024 de fecha a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

2. DICTÁMENES EXTERNOS:

- Presenta copia simple de Documento con Folio IR24-093 de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar(124-departamentos). Locales Comerciales y Estacionamiento; ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] identificado con el expediente catastral

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-146-2024**, de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (124-**

DEPARTAMENTOS) LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTO, con ubicación en la [REDACTED] 1
[REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de oficio **401.2C.2.376/2020**, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la [REDACTED] 1 que el bien inmueble en mención **no se encuentra declarado como Monumento Histórico**, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

- Presenta Vo. Bo. de la **JUNTA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA DE SANTA LUCIA**: Que la junta antes mencionada emitió Dictamen Técnico bajo el Número oficio JPSL-028 de fecha 22-veintidos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde establece que deberá cumplir con los lineamientos establecidos en dicho oficio.

- Presenta copia simple del SADM-DG/SP-0064-24 Siebel-1-19187152 F-41/24 de fecha 1-un días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. donde considera FACTIBLE con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo de tipo Mixto con una cantidad establecida de 100 departamentos menores a 45 m2 de construcción v 24 departamentos mayores a 45 m2 de construcción, ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta oficio número **OPFS 077/2024**, de fecha a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta oficio número **0794/SPMARN-IA/21, NA.: IIAF0437122185**, de fecha 27-veintisiete días del mes de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos naturales, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio y construcción de un edificio de 25-niveles(2 niveles de comercio, 2 niveles de estacionamiento, 20-niveles de departamentos co-living y 1 nivel de amenidades. con una superficie total de 1.051.864 metros cuadrados. a ubicarse en el lote [REDACTED] 1 en la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta oficio número **SMA/DIRA/1528/2024, NA.: IIAF1614156734** de fecha 14-catorce días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral de Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera CONDICIONADA en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición, preparación del sitio y construcción de un edificio de 18-niveles(01-sotano, planta baja, 01-un nivel de comercio, 01-un nivel de amenidades, 13-trece niveles de departamentos y 01-un azotea). con una superficie de construcción de 12,456.30 metros cuadrados, dentro de un predio total de 1,051.864 metros cuadrados, a ubicarse en el [REDACTED] 1



En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

3. OPINIÓN TÉCNICA. Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a Las calle Riva Palacio en una zona clasificada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL** en el cual los usos solicitado para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)** se consideran como **PERMITIDOS**, **2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES**: 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.6 Computación Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y Cinematográficos, son considerados como **PERMITIDOS** y para 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos Florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.12 Librerías, Revisterias y Papelerías, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música Grabada, Videos, Instrumentos Musicales, Venta de Películas y Videojuegos, y 2.2.17 Prendas de Vestir, Pielés y Accesorios, Calzado, Telas, Alfombras y Cortinas, se consideran como **CONDICIONADOS** donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables.

De conformidad con lo anterior, la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (124-ciento veinticuatro Viviendas Tipo Departamento), y Locales Comerciales (Tipo Tiendas de Especialidades)(Estacionamiento y Barda)** solicitado cumple con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 vigente; en lo que respecta a las condicionantes señaladas para las zonas DOT, el inmueble materia de este análisis, se ubica a **611.00 metros** lineales a la **Estación General Zaragoza de la Línea 2 del Metro**, cumpliéndose con la condicionante de estar dentro de un radio menor de 800.00 metros de la Línea del Metro. En cuanto a la superficie del predio, si bien éste cuenta con una superficie de **1,051.864 metros cuadrados requeridos...** por lo que, **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.**

En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 del Municipio. El proyecto cumple y resuelve dentro del predio con 89-cajones (4-cajones son para discapacitados y 1-un cajón de carga eléctrica).

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (124-CIENTO VEINTICUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES (TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados),, colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.



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

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

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

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

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

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 4 al 4 de 4)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (124-CIENTO VEINTICUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES (TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES)**.

5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

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

9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.

11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

d) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/174/2025 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-190/24 de fecha 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en y sábados de 8:00 a 14:00 horas a excepción de días festivos (numeral 6.1 de la NAE)
3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen, observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberán observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-



1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 9:00 a 14:00 horas (numeral 6.1 de la NAE).

6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.

7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).

8. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h (numeral 7.2.1.3 del NAE).

9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.

10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).

11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).

12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).

13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).

14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 de la NAE).

15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).

16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

17. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).

18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
19. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).
20. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
21. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
22. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
23. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales (numeral 6.1 de la NAE).
24. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
25. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

26. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
27. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en los resolutivos del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Barrio Santa Lucía**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 0794/SPMARN-IA/21 y SMA/DIRA/1528/2024).
28. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Barrio Santa Lucía**".
29. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
30. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y



una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

31. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).

32. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas, y ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para tiendas de especialidades).

33. 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 (artículo 88 del RPA e IUM).

34. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

35. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

36. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).

37. 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 (artículo 68 del RPA e IUM).

38. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).

39. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

40. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

41. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).

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

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

44. 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 (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

45. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
46. 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.
47. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
48. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
49. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

50. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-074-25 el cual no requirió reposición de arbolado.
51. De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 50-cincuenta árboles), y debido a que 96 cajones estarán cubiertos en sistema de elevación, se repusieron 53 árboles encinos de 2 pulgadas al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberán de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L., por otro lado deberá contar en el sitio (por los 4 cajones de estacionamiento libres) con 2 árboles nativos de 2 pulgadas, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

52. 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.
53. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

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

e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el



Oficio No. DGMEP/593/2024 y plano de fecha a los 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización vertical y horizontal del cruce de las [REDACTED] 1 [REDACTED] tal como se indican en el plano autorizado.
 2. El solicitante se compromete al suministro e instalación de luminarias, en el cruce de las [REDACTED] 1 [REDACTED] tal como se indica en el plano autorizado.
 3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
 4. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
 5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señales y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**
- f) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/228/2024 de fecha a los 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 4 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 6 de junio del 2023, en el cual Gregorio del [REDACTED] 6 [REDACTED] Ingeniero Civil con maestría en ciencias con especialidad en ingeniería de tránsito con cédula profesional 4562424 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente.

- El Proyecto propone resolver requerimiento de cajones utilizando un sistema de estacionamiento automático vertical con sistema de control de inventarios (84 espacios) marca DESIREE/SERRETECNO modelo PSH-84 de acuerdo con la especificación técnica presentada. Al respecto, de conformidad con el Artículo 70 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, "Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones". Tomando en cuenta lo anterior, se le da visto bueno a la propuesta de utilizar el sistema de estacionamiento automatizado toda vez que se cumplan las siguientes obligaciones:

- El equipo deberá cumplir con las especificaciones señaladas en el manual en cuanto a capacidad de carga, calidad de los materiales, potencia, seguridad, sistema de emergencia, protector de energía, entrada y salida por medio de tarjetas inteligentes y/o panel de control, red para proporcionar alta velocidad y despacho inmediato. En caso de falla el equipo debe ser capaz de recuperar los vehículos de forma manual.
- Se deberá contar con los permisos necesarios de la autoridad municipal para el traslado del equipo al lugar de instalación y para el montaje del mismo. El traslado y montaje del estacionamiento será responsabilidad del desarrollador.
- Se deberá disponer de personal de planta calificado (con conocimiento del equipo automatizado) que auxilie a los usuarios el estacionamiento para la operación del sistema de estacionamiento y el ordenamiento de los vehículos y usuarios en espera las 24 horas del día los 7 días de la semana.
- En caso de ausencia de energía eléctrica el equipo deberá contar planta de energía adecuada para el funcionamiento del equipo, o un sistema para la operación manual del mismo.
- Será responsabilidad del titular del Desarrollo el mantenimiento del equipo, de la planta de energía de emergencia, del equipo hidroneumático, del sistema contra incendio y todo lo necesario para mantener en óptimo funcionamiento el equipo propuesto en este proyecto y garantizar su permanente funcionamiento.
- El Proyecto deberá cumplir con las especificaciones requeridas por el fabricante en cuanto a la cimentación requerida y la alimentación eléctrica necesaria para su óptimo funcionamiento.

- 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-SCT2-2003 y deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey. Estos cajones deberán estar independientes del sistema de estacionamiento automatizado propuesto.

- 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;
- 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 de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento 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.

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- 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 espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

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

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo descrito en el Oficio DGMEP/593/2024 de fecha 26 de agosto del 2024 donde se emite visto bueno de la propuesta vial y de movilidad presentada.

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 apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

g) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/069/JULIO/2024 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercebe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

h) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G060/2024 de fecha a los 03-tres días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como el estudios técnicos 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, mediante el presente se emite la OPINIÓN TECNICA correspondiente en los términos siguientes:



- **CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MÉCANICA DE SUELOS:** Se llevó a cabo la revisión de Estudio de Mecánica de Suelos en donde se observa que se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad de 30.00 m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físicas mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. Se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas y corridas, desplantadas a una profundidad de 1.00m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 0.79 hasta 1.31 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad mínima de 18.00m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 78.68 hasta 3868.80 ton/pila.
- **CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO:** De acuerdo al Estudio fisiográficamente el área se encuentra en el área de zona de valle aluvial intermontano entre la estructura geológica conocida como curvatura de monterrey y el valle formado entre el Cerro de las Mitras, el Cerro de la Silla y la Curvatura de Monterrey. En el lote en estudio no se encontraron estratos de formación geológica para poder determinar fracturamientos o rumbo o buzamiento de capas, debido a las condiciones morfológicas del terreno, en estudio no existen afloramientos del sustrato rocoso por lo que se describe una sola unidad que comprende a un suelo aluvial. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.
- **CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:** Para el análisis de estabilidad de talud, se utilizó el software Geo 5 mediante el método de Bishop. Se determinó que el corte proyectado, dándole un ángulo de inclinación de 45°, el talud puede permanecer estable, pues se obtuvieron factores de seguridad mayores al mínimo recomendado (1.5). Se optó por reforzar con un sistema de retención a base de pilotes antideslizantes con un diámetro de 1.00m. espaciados a cada 1.00m, y empotrados hasta una profundidad de 6.80m y se determinó que es aceptable pues los resultados arrojaron un factor de seguridad de 1.60 el cual es mayor al mínimo recomendado (1.5).
- **CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOFÍSICO:** Se realizaron 4 tomografía geoeléctricas con una longitud máxima de 82m. en donde se identificaron materiales de relleno, materiales con alta saturación se relaciona a arcilla dura y al NAF. En el perfil de la línea 3 se visualiza una anomalía con valores de resistividad mayores a 110ohm relacionado a material de baja saturación. No se asegura que sea una cavidad, en la cual se realizó un sondeo físico con espiral para verificación de existencia de material confirmando la presencia de material y ausencia de cavernas, sin embargo, se presume fue por la existencia de gravas de gran diámetro, siendo un material filtrante y al generar las oquedades se bajan las resistencias, así como se prevé la zona de posibles caídos.

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios presentados.
- o De acuerdo al *Estudio de Mecánica de Suelos*, el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 7.00m., por lo que deberá agregarse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey donde menciona que *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolván la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*

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

i) **En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H078/2024** de fecha a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos 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, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

De acuerdo al Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] ⁶ (Cédula Profesional 13270619) con fecha de marzo de 2024 y Adendum al Estudio Hidrológico elaborado por el Ing. [REDACTED] ⁶ (Cédula Profesional 13270619) con fecha de septiembre de 2024; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE GEOHIDROLOGIA

De acuerdo al Estudio Geohidrologico firmado por el Ing. [REDACTED] ⁶ (Cédula Profesional 8104372) con fecha de agosto de 2024; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Geohidrologico.

CONCLUSIONES

En lo que respecta a la opinión en materia **HIDROLÓGICA** se considera como, **FACTIBLE**, por lo que se deberán de atender lo siguiente:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177,187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 235/SSOTEP/2024 de fecha 12 de agosto de 2024.
3. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.



4. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

5. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

6. De acuerdo al Estudio Geohidrológico, el nivel Freático se detectó a una profundidad de 7.00m., por lo que deberá apegarse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey donde menciona que *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolván la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje"*.

7. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

8. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.

9. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores de los estudios presentados.

10. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

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

S. Y. M. H.

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente



- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

• Presenta copia simple de Documento con Folio IR24-093 de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar(124-departamentos). Locales Comerciales y Estacionamiento; ubicado en [redacted] 1 identificado con el expediente catastral [redacted]

• Mediante oficio DPCE-SAP-AR-146-2024, de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el PROYECTO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR(124-DEPARTAMENTOS) LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTO, con ubicación en la [redacted] 1 identificado con expediente catastral [redacted] 2

• Presenta oficio número **0794/SPMARN-IA/21, NA.: IIAF0437122185**, de fecha 27-veintisiete días del mes de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos naturales, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio y construcción de un edificio de 25-niveles(2 niveles de comercio, 2 niveles de estacionamiento, 20-niveles de departamentos co-living y 1 nivel de amenidades, con una superficie total de 1.051.864 metros cuadrados. a ubicarse en el [REDACTED] ¹ En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

• Presenta oficio número **SMA/DIRA/1528/2024, NA.: IIAF1614156734**, de fecha 14-catorce días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión integral de Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera CONDICIONADA en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición, preparación del sitio y construcción de un edificio de 18-niveles(01-sotano, planta baja, 01-un nivel de comercio, 01-un nivel de amenidades, 13-trece niveles de departamentos y 01-un azotea). con una superficie de construcción de 12,456.30 metros cuadrados, dentro de un predio total de 1 051 864 metros cuadrados. a ubicarse en el [REDACTED] ¹ En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

• Presenta copia simple de oficio **401.2C.2.376/2020**, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² ubicado en la [REDACTED] ¹ que el bien inmueble en mención **no se encuentra declarado como Monumento Histórico**, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

• Mediante oficio **JPSL-028** de fecha 22-veintidos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la **JUNTA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA DE SANTA LUCIA**, emitió Dictamen en sentido **POSITIVO**, quedando condicionado a lo siguiente:

RECOMENDACIONES GENERALES. El propietario deberá cumplir con:

1. Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y otras Leyes en la materia, así como con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás requerimientos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.
2. Cumplir con el permiso de obra en Monumentos Históricos, en inmuebles colindantes a un Monumento Histórico y en inmuebles que no son Monumentos Históricos ni colindantes a estos, pero están localizados en Zonas de Monumentos Históricos mediante el tramite INAH-02-002; así como cumplir, con todos los lineamientos y recomendaciones indicadas por el Centro INAH N.L.
3. El Proyecto de la licencia de uso de suelo, que en su caso llegara a aprobarse por la Autoridad competente deberá propiciar que la infraestructura urbana sea de instalación subterránea.
4. Prever de conformidad a las disposiciones aplicables la ampliación de la infraestructura de drenaje pluvial existente a la zona a desarrollar.



5. Acudir a la Autoridad competente (Agua y Drenaje Monterrey) para que dicten las medidas a realizar en razón de las especificaciones que implique la licencia de uso de suelo que se pretende, que es en su caso se llegara a realizar en dicho predio.

- Presenta copia simple del **SADM-DG/SP-0064-24** Siebel-1-19187152 F-41/24 de fecha 1-un días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. donde considera **FACTIBLE** con vigencia de 2-dos años a partir dela fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo de tipo Mixto con una cantidad establecida de 100 departamentos menores a 45 m2 de construcción y 24 departamentos mayores a 45 m2 de construcción, ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

- Presenta oficio número **OPFS 077/2024**, de fecha a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

- La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, mediante oficio número **235/SSOTEP/2024** de fecha a los 12-doce días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, emite una Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica, mediante la cual recomienda atender los siguientes aspectos generales:

ACUERDOS Y RECOMENDACIONES AL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.

1. El consejo Técnico opina a favor de la viabilidad de Caso analizado, siempre que, se complemente el expediente técnico y se realice lo que a continuación se indica:

a. Referente al Estudio hidrológico e hidráulico:

i. La propuesta de impacto pluvial cero incluye una caja de retención e infiltración de agua pluvial, lo cual podría representar un riesgo debido al posible incremento del nivel freático en la zona. Por lo tanto, se recomienda:

- a) Justificar que el sistema no generará afectaciones al interior del inmueble;
- b) O prescindir de la infiltración y utilizar solo el volumen de retención pluvial,

Es importante evaluar cuidadosamente el diseño para evitar problemas relacionados con el agua subterránea.

b. Con respecto al expediente técnico en general:

- i. Que se realice un sondeo de aguas freáticas y un estudio geohidrologico, con el fin de verificar si es necesario implementar sistemas de alivio, control y conducción de aguas freáticas.
- ii. Con el fin de brindar mayor información del subsuelo, en especial de la presencia de humedad, se sugiere realizar un estudio geofísico.

2. Por último, se recomienda a la Autoridad Municipal que considere como una guía, los acuerdos realizados por el Consejo Técnico, para que, se realicen los análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de Medidas de Mitigación de manera justificada y adecuada para el caso en particular; por lo que no será necesario que las actualizaciones de los estudios solicitados se presenten para un nuevo análisis ante los miembros de este Consejo Técnico. Sin embargo, la

autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la autoridad municipal así lo considera necesario.

Los acuerdos antes señalados se refiere única y exclusivamente a las observaciones que determinó el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, respecto al predio con número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] y la licencia antes señaladas, por lo que éstos prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes, y datos proporcionados por el Municipio y/o solicitante, bajo su estricta responsabilidad, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal para el Estado de Nuevo León en sus artículos 385 fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 fracción VII, para el 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.

Por consiguiente, los acuerdos antes señalados son sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, quien determinará lo que requiere para la realización de las obras y actividades del proyecto.

Así mismo, se hace la observación a la Autoridad Municipal en materia de Desarrollo Urbano que deberá solicitar a los promoventes que todos los estudios técnicos estén avalados por el Director Responsable de la Obra, de conformidad con el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, haciendo además las siguientes precisiones:

I. En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis del riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.

II. Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar, o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.

IV. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

V. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la



aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. 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 presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."

Lo anteriormente expuesto se encuentra fundamentado en los artículos 1, 2, 4, 5, fracción III, 24, fracción XIV, del Reglamento Interior de la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana; 3, fracciones III, LXXI y XCIV, 4, fracción VIII, 10, fracciones VI y XXIII, 11 fracciones XII, XXI Y XXVIII, y 136, 177, 178, 179, 180, 187, 311, fracción III, inciso h), 314, 315 fracción II, 316 y 355 tercer párrafo de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 276 Bis-1, fracción IV de la Ley Hacienda del Estado de Nuevo León.

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

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

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior 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. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**; cabe señalar que el **Artículo 327 de la Ley invocada establece que:** "La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido".

SEPTIMO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de

Handwritten initials and marks in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.



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.

OCTAVO. 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.

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

DECIMO. Expídase la presente resolución, 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 el Ing. Fernando Gutierrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

Fus



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Scs/Ocra/Jegh/Gim/Gadr

Siendo las 1:50 horas del día 08 del mes de Julio del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Verónica Treviño Aguilera

FIRMA: [Signature]

IDENTIFICACION: 214129

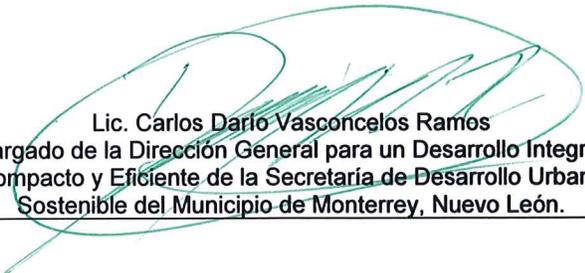
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

IDENTIFICACION: [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000159-21
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre del año 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Número de OCR (credencial de elector), 5. Número de pasaporte, 6. Nombre, 7. Número de Póliza, 8. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	