



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO. S.A: INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
CALLE [REDACTED] 1
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000139-23, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDS-000139-23**, formado con motivo de la solicitud presentada el 12-doce de julio de 2023-dos mil veintitrés, por el C. **Carlos Israel Valadez Tamez**, en su carácter de **Apoderado legal** de la Institución denominada "**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**, quien es propietario del inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 332, Zona Centro, en Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 1,814.31 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] 2
[REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (227 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (08 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III 312, de la citada Ley, artículos 156 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

I.-CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

1. Para el trámite del Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

III Incisos a).- Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite en original firmada por el C. Carlos Israel Valadez Tamez en su carácter como apoderado legal de la Institución denominada "**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**" en su carácter como propietario del predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 332, en la Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (227 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (08-ocho LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**. Aplicando el DOT.

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

III. Incisos b).- Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número Recibo Folio 3170000034785 de fecha 26-veintiséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, para el expediente catastral [REDACTED] ² asignando el expediente Administrativo Folio L-USDS-000139-23.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 BIS, fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Instrumento 38,118-treinta ocho mil ciento dieciocho, México, Distrito Federal, a 08-ocho días del mes de febrero del año 2013-dos mil trece, pasa ante la fe de José Alvarado Manzanero Escutia titular de la Notaria Número 138-ciento treinta y ocho del Distrito Federal; hace constar la constitución de una Sociedad Denominada "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE", inscrita ante la Administración Pública del Distrito Federal, Consejería Jurídica y de Servicios Legales. Registro Público de la Propiedad y de Comercio con [REDACTED] ³

- Presenta copia simple de escritura Pública Número 157,944-ciento cincuenta y siete mil novecientos cuarenta y cuatro, en la ciudad de México, a los 07-siete días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Humberto Cáceres y Ferráez, Titular de la Notaria 21-veintiuno de esta Ciudad, en cuyo protocolo también actúa por convenio de asociación, el señor Licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, Titular de la Notaria 132-ciento treinta y dos de esta ciudad; la cual contiene el otorgamientos de PODER ESPECIAL Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN que otorga la Institución denominada "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE" como Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso de Inversión y de Administración en el Contrato de Inversión y de Administración Inmobiliaria con derecho a reversión identificado con el número "85102294", a favor de los señores Prisciliano Elizondo Himes, Luis Antonio Bartolini Salinas y Carlos Israel Valadez Tamez.

- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como los otorgantes el C. Carlos Israel Valadez Tamez en su carácter como apoderado legal de la Institución denominada "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE" como Fiduciaria, y como apoderada la C. Irma González Navarro para que realiza los trámites en la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero, Número 332, en la Zona Centro, en el municipio de Monterrey Nuevo León., identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² y en la cual presenta dos testigos la [REDACTED] ⁴

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Carlos Israel Valadez Tamez, con código de identificación [REDACTED] ⁵ (apoderado legal de la Institución denominada "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE" como propietario)

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Irma González Navarro con código de identificación [REDACTED] ⁵ (Gestor)

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

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] ⁴ con código de identificación [REDACTED] ⁵ (Testigo)

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

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

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio No.: SEDUSO/22588/2023 y número de expediente administrativo L-000028-22 de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) y ALMACENAMIENTO (MINI BODEGAS), en el inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 370, en la Zona Centro, en el Municipio de



OFICIO. No. SDU/04099/2025
EXP. ADM: L-USDS-000139-23

Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de 1,814.31 metros cuadrados.

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

III. Incisos e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta juego de planos del Proyecto arquitectónico (01-uno de 06-seis hasta el 06-seis de 06-seis) correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (227 unidades tipo Departamentos) y Comercio (08 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de ubicación.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León,

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

- Presenta Estudio de Movilidad realizado en fecha del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Empresa denominada PM & Asociados Ingeniería Vial, firmado por el M. C. Ing. **4** especialista en Ingeniería de Tránsito con Cedula Profesional número 6720939; Anexando carta Responsiva de dicho Estudio de fecha del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

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

- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental con Oficio No. 2306/IA/22, de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizo de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO denominado "Torre Aria", en un predio ubicado en Calle Francisco I. Madero Oriente número 332, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta copia de oficio del Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado con número de Oficio 4010/IA/22 con fecha a 06-seis días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual dio la CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO a la Condicionante No. 19 del Oficio No. 2306/IA/22.

- Acompaña oficio dirigido a Dr. Alfonso Martínez Muñoz Titular de la Secretaría de Medio Ambiente Gobierno del Estado de Nuevo León, de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro para informar del ajuste en el proyecto "Torre Aria" por una nueva proporción del número de unidades de vivienda y una reducción parcial de los metros cuadrados del proyecto.

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

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico y/o Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León (se anexa imagen del visor) y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 de copia simple del Oficio número SADM-DG/SP-0193-24, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario para uso Mixto con una superficie de 1,814.31 m², con una cantidad pre establecida de 200 departamentos de no más de 45 m², 27 departamentos superiores a 45 m² y 8 Locales, ubicado en Avenida Madero No. 332, Colonia Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** con una vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio.
- Presenta de copia simple de Factibilidad de Servicio de Agua-Drenaje Sanitario con oficio SADM-COM/SB/CS/CE-0192-21 y con número de solicitud 1-16874362 emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, respecto al servicio de agua y drenaje sanitario para uso Comercial, ubicado en Avenida Madero No. 332, Colonia Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con vigencia de 01 año, a partir de la fecha de expedición.

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 copia simple de Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica con Oficio No. OPFS-168/2024 emitido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 01-uno días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al servicio de energía eléctrica requerido para Uso de Departamentos y Locales para un predio ubicado en Avenida Madero No. 332, Colonia Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León, sin vigencia de vencimiento por lo en base a lo que establece en el Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica en Materia, y solo podrán determinarse una vez recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en la "Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo Régimen de Aportaciones" el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por terceros.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de 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.

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (I), y requerida a su vez en la fracción III inciso a) del presente resolutivo.

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

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 47,075-cuarenta y siete mil setenta y cinco, de fecha 29-veintinueve días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene un **Contrato de Fideicomiso de Inversión y de Administración Inmobiliaria con Derecho a Reversión Número 85102294**, en su carácter de fiduciario la Institución denominadas "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE", de los predio identificado con el expediente catastral **2** la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

- Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo No. 123/317,700/21, de fecha 05-cinco días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual certifica el Acta de RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y ACLARACIÓN DE DESCRIPCIÓN, RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y ACREDITACIÓN DE MEDIDAS de los lotes con superficie de 1,616.18 metros cuadrados y 198.13 metros cuadrados con expediente catastral **2** quedando inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León bajo el **3**



OFICIO. No. SDU/04099/2025
EXP. ADM: L-USDS-000139-23

- Presenta copia de Acta Fuera de Protocolo No. 123/322,101/22, de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Javier de la Garza Vázquez, Notario Público Suplente, Adscrito a la Notaría Número 123-ciento veintitrés, de la que es Titular el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual Solicita inscribir la fusión Autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León conforme al Oficio Número 18847/SEDUSO/2022, del Expediente Administrativo No S-014/2022 otorgó la autorización para fusionar los inmuebles a) con superficie de 1,616.18 metros cuadrados y b) con superficie de 198.13 metros cuadrados, ambos con el expediente catastral [REDACTED] resultando un solo lote de 1,814.31 metros cuadrados, quedando inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (I), y requerida a su vez en la fracción III inciso c) del presente resolutivo.

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

- Presenta copia simple de Reporte de Cuenta Predial, en referencia del pago del Impuesto Predial, con fecha de pagado a los 29-veintinueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, con Folio LINEA-371539 expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de pago los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

V. Presentar plano de localización del predio.

- Presenta plano de localización del inmueble contenido en los planos arquitectónicos del proyecto, ubicado en la Avenida Madero No. 332, Colonia Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León. e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

VI. - 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 05-cinco fotografías exteriores y 02-dos 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 del Número de oficio: 401.2C.2.062/2022 de solicitud (INAH-02-002), de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, del predio ubicado en la Avenida Madero No. 332, Colonia Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León. e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se tiene que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, colindante a uno y no forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE.

Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 BIS., fracción VII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

- No requiere toda vez que los giros solicitados de Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados son Permitidos en el CAI-Corredor de Alto Impacto donde se ubica el predio, sin embargo, presenta croquis de microzonificación del predio ubicado en la Avenida Madero No. 332, Colonia Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con el rango de los 100-cien metros a ambos lados.

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (I), y requerida a su vez en la fracción III inciso b) del presente resolutivo.

II. OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., respecto al periodo del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en l: ¹ [REDACTED]
- Acompaña copia simple de Alineamiento vial con número de expediente administrativo TV-000575-21, con fecha del 08-ocho días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, con el expediente catastral ² [REDACTED] expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey.
- Acompaña escrito de fecha 03-tres días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro solicitando la aplicación del artículo 73 (DOT) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey para el inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 332, en la Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral ² [REDACTED] y acompaña croquis con distancia a Línea 01 del metro y Estación Del Golfo de la línea 01 de metro.

III. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Cartulina de Demolición Total con Número de expediente Administrativo TM-000090-22 de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, del inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 332, en la Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral ² [REDACTED] donde se autorizó una demolición total de 2,640.00 m², de construcción, con No. de Permiso 000443/22, con fecha de notificación a los 14-catorce días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, con una vigencia de 05-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.
- Presenta copia de instructivo y plano de fusión autorizada en fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, bajo el número de expediente S-014/2022, No. de Oficio 18847/SEDUSO/2022, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, en el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 332, en la Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral ² [REDACTED] para fusionar los inmuebles a) con superficie de 1,616.18 metros cuadrados y b) con superficie de 198.13 metros cuadrados, resultando un solo lote de 1,814.31 metros cuadrados.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, antecedente L-000028-22, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157



fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 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.

SEGUNDO. ZONIFICACION Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expedientes catastrales 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Avenida Francisco I. Madero Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR) Y COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** son considerados como **PERMITIDOS**.

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

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto del trámite de Licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a **Verificación Ocular** realizada por Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790 en fecha 06 de agosto del 2024, se hace constar que:

- "Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio baldío el cual presenta un desnivel de 3 mts aproximadamente con respecto al nivel de calle y se encuentra delimitado con tapiales de lámina. En su interior presenta suelo de materia orgánica y herbáceas como especie de disturbio, así como restos de escombros resultado de una demolición tiempo atrás."
- "El predio no presenta avance de proyecto o construcción alguna en su interior."
- "Debido a las condiciones en las que se encuentra el inmueble; no presenta cajones de estacionamiento."
- "Debido a las condiciones en las que se encuentra el predio; no se observan áreas ajardinadas en el inmueble."
- "Se anexan datos de microzonificación del sitio."
- "Se anexa reporte fotográfico del interior y exterior del inmueble."

Nota: El solicitante presenta un Permiso de Demolición Total descrito en el apartado III. ANTECEDENTE.

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



OFICIO. No. SDU/04099/2025
EXP. ADM: L-USDS-000139-23

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..."

Ahora bien, en relación a lo solicitado, en fecha 12-doce días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés mediante la solicitud presentada, y que reafirma con escrito de fecha 03-tres días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 332, en la Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con número de expediente catastral [REDACTED] 2 refrenda la solicitud, realizando la petición de la aplicación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey para una "Zona DOT" que de acuerdo a que el proyecto se encuentra en un terreno de 1,814.31 metros cuadrados de superficie, dicha área cumple con el criterio de ser terreno ubicado en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000 m2, así como que se encuentran ubicados dentro de la zona DOT, mismo que señala el plano "ZONAS ESTRATEGICAS" con



8.8 MK

clave E03A. En dicho plano se muestra la franja de los 500 metros hacia ambos lados de la línea de la Ecovía. Lo anterior en congruencia con lo indicado en el numeral 10.2.3 de las estrategias de ordenamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León 2013-2025, revisando el croquis presentado con distancias a la Línea 1 del Metro y estación Del Golfo y verificando con foto área (anexa al respectivo dictamen) del sistema eCarto/CartoData de esta Secretaría, encontrándose que el predio se encuentra dentro de la franja 500 metros a ambos lados del sistema, Línea 1 del metro (a una distancia de 228 metros) y a una distancia de 437 metros del centro de la estación de metro Del Golfo es decir, dentro de la zona DOT.

A su vez, en fecha **22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés**, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio número **054/IMPLANC/2023**, emitió 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 se actualiza 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 confluir 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..."

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto le corresponde un **uso mixto** por consistir en una edificación con comercio y servicios en niveles varios, con 08-ochos Locales Comerciales y de Servicio Agrupados repartidos entre los niveles de planta baja y segundo nivel, mientras que el uso Habitacional Multifamiliar en los niveles superiores, le resulta aplicable el supuesto establecido en la fracción I del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en atención a las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, además de ubicarse dicho inmueble dentro de la franja de 500 metros a partir de la línea del Metro, según se señala en el plano de croquis presentado por el solicitante, y lo verificado en la foto área del sistema eCarto estando además dentro de un radio menor a 800 metros lineales de la estación de Del Golfo de la misma Línea 1 del Metro.

Por lo tanto, le resulta aplicable lo señalado en el numeral **10.2.3** del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es decir, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humano Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin



condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

- Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,814.31 m2 en donde el 8% (ocho por ciento) de esta superficie da un total de 145.145 metros cuadrados, y el solicitante establece un total de 159.07 metros cuadrados los cuales son indicados en hoja anexa, para ubicarse en la planta baja del proyecto con frentes a la Avenida Francisco I. Madero, Emilio Carranza y a la calle José María Arteaga, de acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición y anexo en plano tamaño doble carta.

QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO CON BENEFICIOS A LA ZONA DOT. En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, no obstante, que no le aplica el cumplir con cajones de estacionamiento, toda vez que es considerado un lineamiento según la definición establecida en el Artículo 3 fracción XLV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el proyecto presenta en el interior del inmueble 241 cajones de estacionamiento, y se presenta la siguiente tabla de análisis de cajones de estacionamiento y se muestra además en caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50%-cincuenta por ciento, a continuación:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	227-viviendas	227-cajones	241 cajones (168-estandar 63 compactos y 10-cajones para discapacitados)	
Locales Comerciales de Servicio Agrupados	30	M2	399.04	13-cajones		
REQUIERE UN TOTAL	*241- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 120-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

SEXTO. ALTURAS. Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tienen contemplados a las alturas de Nivel Superior de Losa menores a 4.00 metros a excepción del Nivel Estacionamiento 6 con una altura variada de 3.78 a 5.07 metros debido al diseño de "estacionamiento en rampa" y en cuanto a la altura total del edificio y lo antes señalado.

Lo anterior se ha dictado para las alturas mayores a los 4 metros, Sin embargo, para la altura total del edificio, le resulta aplicable lo señalado en el numeral **10.2.3** del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el artículo 73 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es decir, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

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

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

SEPTIMO. DESGLOSE DE AREAS. Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000139-23, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
S1	1,446.928	Estacionamiento con 30 cajones de estacionamiento (27-cajones estándar; 3-cajones compactos). 2-cisternas; 2-cuartos de bomba; 1-cuarto de servicio y 3-elevadores; escalera de servicio,
P. B.	1,616.582	Estacionamiento con 07 cajones de estacionamiento (05-cajones estándar, 02-cajones para discapacitados), 05-Locales Comerciales con baño,escaleras, 1-lobby de departamentos, área de correo (buzones de departamento), subestación eléctrica, 22-bodegas, cuarto de basura, medio baño, 3-elevadores; escalera de servicio, acceso y salidas vehiculares, áreas verdes áreas libres complementarias.
N2	1,627.705	Estacionamiento con 31 cajones de estacionamiento (16-cajones estándar; 15-cajones compactos), 03-Locales Comerciales con baño 3-elevadores; 2-dos escaleras de servicio, 1-bodega y cuarto de instalaciones.
N3	1,617.365	Estacionamiento con 41cajones de estacionamiento (30-cajones estándar; 09-cajones compactos, 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores; escalera de servicio, y 03-bodegas.
N4	1,600.884	Estacionamiento con 44 cajones de estacionamiento (30-cajones estándar; 12-cajones compactos, 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores; escalera de servicio, y 03-bodegas.
N5	1,600.884	Estacionamiento con 44 cajones de estacionamiento (30-cajones estándar; 12-cajones compactos, 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores; escalera de servicio, y 03-bodegas.
N6	1,282.986	Estacionamiento con 44 cajones de estacionamiento (30-cajones estándar; 12-cajones compactos, 02-cajones para discapacitados). 3-elevadores; escalera de servicio, y 03-bodegas.
N7	1,279.632	23-Departamentos, 3-elevadores; y 02-dos escaleras de servicio
N8	1,279.632	23-Departamentos, 3-elevadores; y 02-dos escaleras de servicio
N9	1,279.632	23-Departamentos, 3-elevadores; y 02-dos escaleras de servicio
N10	1,279.632	23-Departamentos, 3-elevadores; y 02-dos escaleras de servicio



N11	1,279.632	23-Departamentos, 3-elevadores; y 02-dos escaleras de servicio
N12	1,279.632	23-Departamentos, 3-elevadores; y 02-dos escaleras de servicio
N14	1,279.632	23-Departamentos, 3-elevadores; y 02-dos escaleras de servicio
N15	1,279.632	23-Departamentos, 3-elevadores; y 02-dos escaleras de servicio
N16	1,279.632	23-Departamentos, 3-elevadores; y 02-dos escaleras de servicio
N17	1,280.180	16-Departamentos, 3-elevadores; y 02-dos escaleras de servicio
N18	1,208.143	04-Departamentos, 3-elevadores; y escaleras de servicio
N19	576.775	Amenidades como: Gimnasio, Ludoteca, Juego de niños, sala lounge, área de asadores, área de alberca, skybar, baños mujeres, baños hombres, salón de eventos, bodega
TOTAL	25,375.12	MULTIFAMILIAR 227 UNIDADES HABITACIONALES Y 08 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS

*Las áreas descritas como Bodegas y áreas de amenidades, se aprueban como un complemento de los Departamentos.

- Presenta Proyecto con 200 departamentos menor a 45.00 metros cuadrados de área habitable y 27 departamentos mayores a 45.00 metros cuadrados de área habitable.

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

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

- Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000139-23, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, El Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000575/21, en fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio Ubicado en la calle Francisco I. Madero Número 332, en la Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2 en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio, las cuales se describen en el apartado de opinión técnica vial.

NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS. Ahora bien, que en el presente caso que nos ocupa, los giros de **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** son considerados como **PERMITIDOS**.

- La Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió el Oficio No. GDV/144/2025, dentro del dictamen Lineamientos Técnico Ambiental-30/25 de fecha 10-diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitió lineamientos técnicos ambientales en materia ambiental correspondientes para Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (227 Departamentos) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 332, en la Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 Los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

1. Derivado de la modificación al proyecto que es pretendida por parte del promovente relativo a una disminución en la cantidad de metros cuadrados que fue autorizada por la Secretaría de Medio Ambiente con el objetivo de pasar de 25,769.66 metros cuadrados a 25,375.12 metros cuadrados, es de señalar que esta Dirección no posee ningún inconveniente en que se dé continuidad al trámite relativo a la construcción, siempre y cuando se apeguen a lo que en su momento determine la autoridad estatal respecto de la modificación del MIA, por otro lado es de señalar que previo al inicio de las operaciones de los locales comerciales los propietarios de

estos deberán de acudir de manera individual a tramitar y/u obtener por parte de esta Secretaría los lineamientos correspondientes que le resulten aplicables atendiendo el giro por su operación.

2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuente fijas (NOM-081-SERMANAT-1994)
3. En caso de utilizar bocinas magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del Reglamento de RPA e IUM).
5. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (fracción I del artículo 79 del RPA e IUM).
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (artículo 66 del RPA e IUM).
9. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
12. 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 (artículo 77 del RPA e IUM).
13. Deberá respetar el arbolado existente en el predio, en caso de que este interfiera con el proyecto, deberá realizar el permiso correspondiente de desmonte, de lo contrario, deberá presentar oficio de carta compromiso donde se respetará.
14. En el espacio destinado a área verde, 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 01.30-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón por cada 100 m2 de área jardinada, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) además, deberá de contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 121-ciento veintiún árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponer los 121 árboles al vivero municipal y pagar una cuota de salario mínimo.
15. 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.

• **Nota:** el Solicitante presentó copia de oficio del resolutivo constancia de cumplimiento condicionado de compensación ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado con número de Oficio 4010/1A/22 con fecha a 06-seis días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, respecto a la CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO a la Condicionante No. 19 del Oficio No. 2306/1A/22. Y también presentó copia simple de Resolutivo de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental con Oficio No. 2306/1A/22, de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizo de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO denominado "Torre Aria", en un predio ubicado en Calle Francisco I. Madero Oriente número 332, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

• La Opinión Técnico Vial con número de oficio DPT/V/188/2024 de fecha 23-veintitrés días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto y el Estudio de Movilidad firmado por el M.C. Ing. [REDACTED] el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado en la opinión técnica Vial. Condición que en el apartado en materia de vialidad serán indicados, y que en lo siguiente se transcribe:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 6 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



OFICIO. No. SDU/04099/2025
EXP. ADM: L-USDS-000139-23

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 *SIC, 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 junio del 2024, en el cual **2** Ingeniero Civil con cédula profesional 2882303 con maestría en ciencias con Especialidad en Ingeniería de Transito con cedula profesional 6720939 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la 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 deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2023-2025.
 - Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 - Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
 - Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
 - Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características.
 - 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 construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos electrónicos.
 - Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
 - La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.
- El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

Cada uno de los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberá ser asignado y señalizado indicando claramente a que departamento corresponde, lo anterior para evitar que alguno de los departamentos este ocupando una mayor cantidad de cajones de los que fueron asignados.

- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

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

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

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares. Al respecto, se deberá respetar los sentidos de circulación señalados en el plano del proyecto.

- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- Con respecto al andén de servicios y andén de basura (zona de carga y descarga) señalada en el proyecto, los vehículos de carga deberán realizar su carga y descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

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

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da 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 oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los resultados y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto, de conformidad o modificar el sentido de la presente opinión.



OFICIO. No. SDU/04099/2025
EXP. ADM: L-USDS-000139-23

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

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

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

Dada por terminada la revisión 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.

• **En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/562/2024 y plano de fecha 16-dieciséis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:**

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

2. El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

3. Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. **El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo de adecuaciones geométricas en el tramo de Emilio Carranza desde el cruce de José María Arteaga hasta Francisco I. Madero, que además deberá de contemplar la señalización del mismo y la modernización completa del sistema semafórico, este último del cruce de Emilio Carranza y José María Arteaga, lo anterior quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona.**

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

• Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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



ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (227 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (08 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 332, Zona Centro, en Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 1,814.31 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. 2

SEGUNDO. Esta Resolución **NO** autoriza la licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en los planos, ni el uso para función o giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados;

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

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

QUINTO. La licencia de uso de suelo no tendrá vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. De acuerdo con el artículo 327 de la Ley antes citada, la licencia de uso de edificación, perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

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

SEPTIMO. 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. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

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

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

DECIMO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
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 DIRECCION GENERAL PARA
UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON

SCS/OCRA/JEGH/IBS/FAGR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Irma Gonzalez Navarro en su carácter de apoderado siendo las 10:25 horas del día 28 del mes de Octubre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexandra Paz Delgado

FIRMA _____

No.DEGAFETE 242614

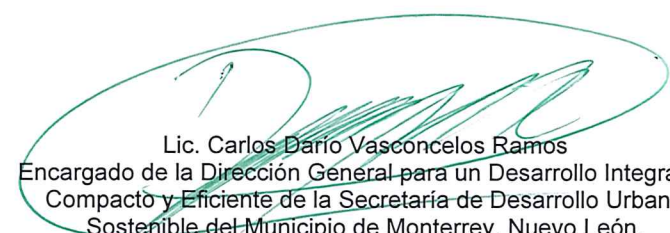
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Irma Gonzalez Navarro

FIRMA _____

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000139-23
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-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 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector.	
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.	