



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA INMOCAPITAL DE LA SULTANA, S. A. P. I. DE C. V.**

DOMICILIO: [REDACTED] ¹

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco-----
VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el día 26-veintiséis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por el **C. Diego Andrés Ordoñez Ortiz**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **INMOCAPITAL DE LA SULTANA, S. A. P. I. de C.V.**, esta última en carácter de propietaria del inmueble ubicado en **CALLE VICENTE RIVA PALACIO NÚMERO 394, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² con la cual pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), COMERCIO (05-CINCO TIENDAS DE ESPECIALIDAD) y SERVICIOS (04-CUATRO RESTAURANTES)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **1,959.623 metros cuadrados**. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDS-000240-24**, y

RESULTANDO

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

- A) 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 fracción III:**

Inciso a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial de trámite firmada por el C. Diego Andrés Ordoñez Ortiz, en su carácter de apoderado legal de la Sociedad denominada INMOCAPITAL DE LA SULTANA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (05-CINCO TIENDAS DE ESPECIALIDAD) Y SERVICIOS (04 RESTAURANTES)**, en el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² así mismo firma el Director Responsable de Obra, el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con número de cedula profesional 2475977, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 22-veintidós de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.

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

Inciso b) Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la Licencia de uso de Suelo, por la cantidad de \$4,559.94 (CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 94/100 MN), con número de folio 3170000035175 de fecha 26-veintiséis de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente **L-USDS-000240-24** al expediente catastral **2**

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

Inciso c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

- Presenta copia simple de Escritura Publica Número 250-doscientos cincuenta, de fecha 26-veintiséis de junio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Jesús de León Tello, Titular de la Notaría Pública número 34-treinta y cuatro, en ejercicio en el Distrito Judicial y Notarial de Torreón, Estado de Coahuila de Zaragoza; referente a la Constitución de una **SOCIEDAD MERCANTIL** bajo la denominación **"INMOCAPITAL DE LA SULTANA"** debiendo ser seguida esta denominación de las palabras **"SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE"**, o de la abreviatura **"S.A.P.I DE C.V."**, designando como Presidente del Consejo de Administración, al C. Diego Andrés Ordoñez Ortiz, otorgándole diversos poderes y facultades, entre estas, Poder General para Actos de Administración y de Dominio; inscrita en el Registro Público del Comercio, bajo Folio Mercantil Electrónico **4**

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Diego Andrés Ordoñez Ortiz, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número **5** apoderado legal de la sociedad denominada **"INMOCAPITAL DE LA SULTANA, S. A. P. I. DE C. V."**

Con lo anterior se da cumplimiento 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 y Artículo 160 Bis, fracción III, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de resolución contenida bajo el número de Oficio SEDUSO/03267/2024 y número de expediente administrativo **L-FLDA-000094-24-02** de fecha 31-treinta y uno de julio del 2024-dos mil veinticuatro, emitida por esta Secretaría, mediante el cual se **Autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y DE SERVICIOS** en el inmueble ubicado en la Calle Riva Palacio, Oriente, Numero 394 v 396. Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de 1,959.623 metros cuadrados.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis, fracción XI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025**

- Presenta juego de Planos (1 de 8 al 8 de 8) correspondientes al trámite **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (5 TIENDAS DE ESPECIALIDAD) Y SERVICIOS (04 RESTAURANTES)**, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

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

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

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha de julio del 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional Ing. Civil 6569511, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del 30-treinta de julio del 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394 entre la calles Rafael Platón Sánchez y Héroes de 47, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta Estudio de Manifiesto Impacto Ambiental Modalidad General para proyecto **"Torre Santa Lucía"**, elaborado por la Ingeniero [REDACTED] de fecha de recibido por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, del 05-cinco de julio del 2024-dos mil veinticuatro.

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

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.

- El predio se encuentra en una **zona de encharcamiento muy alto** por lo anterior presenta **Estudio Hidrológico** de fecha julio del 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 10437393, quien presenta su carta responsiva de dicho estudio de fecha 30-treinta de julio del 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto denominado **"Torre Santa Lucía"** en el predio ubicado en la Calle Vicente Riva Palacio, Numero 394. Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Opinión sobre Manejo de Aguas Subterráneas en Proyecto Torre Santa Lucía, de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, signado por el [REDACTED] con cédula profesional/número 1701970, como responsable de los estudios de mecánica de suelos para el proyecto Torre Santa Lucía, emitiendo opinión con respecto a las condiciones de nivel freático imperantes en el sitio del proyecto.
- Presenta **Estudio Geológico** de fecha de julio del 2024-dos mil veinticuatro, elaborado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 7197376, quien presenta su carta responsiva de dicho estudio de fecha 30-treinta de julio del 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto **"Torre Santa Lucía"** en el predio

ubicado en la Calle Vicente Riva Palacio, Numero 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 y por el artículo 160 Bis, fracción XIV y XV, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 la Factibilidad para el servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con número de oficio **SADM-DG/CP-0230-24**, Siebel: 1-19587212 F-209/24, de fecha 30-treinta de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, para el predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Mixto, con una superficie de 1,959.62 m² con una cantidad pre establecida de 88 departamentos de no más de 45 m², 80 departamentos superiores a 45 m², 9 locales y 9 oficinas, ubicado en No. 5, Manzana 24, Calle Vicente Riva Palacio, Quinta región Catastral, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

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 oficio **OPFS-109/2024**, de fecha 03-tres de junio del 2024-dos mil veinticuatro, en el cual informan que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para el proyecto multifamiliar denominado Torre Santa Lucia, el predio localizado en la en la Calle Vicente Riva Palacio, Numero 394 Ote., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y por el artículo 160 Bis, fracción XVII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve de agosto del 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma de propietario, poseedor y/o representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privada del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento,



funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

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

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

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

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

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

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

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

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

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 54,607-cincuenta y cuatro mil seiscientos siete, de fecha 04-cuatro de julio de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del licenciado José Refugio Rodríguez Dóñez, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría número 105 (ciento cinco), cuyo titular es el Licenciado Adrián Gárate Ríos, ambos con ejercicio en el primer Distrito Registral en Estado; relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con Reserva de Dominio, por medio del cual, la persona moral denominada INMOCAPITAL DE LA SULTANA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, representada por el C. Diego Andrés Ordoñez Ortiz, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número de registro **4**

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

• Presenta copia simple de pago de recibo con Folio número 386F-2927 de fecha 24-veinticuatro de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro del bimestre 1 al 6 respecto al predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

- Reporte de Cuenta de Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, con fecha de impresión del 06-seis de marzo del 2025-dos mil veinticinco, en cuyo apartado de detalle de pagos, se indica que en fecha 02-dos de enero del año en curso, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, con recibo LINEA-356721, del expediente catastral **2** con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio.

- Presenta 08-ocho Fotografías (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores) del predio, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 160 Bis., fracción VI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII. En caso de que el inmueble esté 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 oficio número DOCINL-286/16 de fecha 14-catorce de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, en atención a la solicitud presentada 00-009 para la consulta sobre la calidad Monumental que guarda el predio por el C. Diego Andrés Ordoñez el día 28-veintiocho de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, ante el área de Monumentos Históricos del centro INAH, Nuevo León, la cual realizó inspección al inmueble en la calle Vicente Riva Palacio, número 394 cerca de Platón Sánchez número 407, Centro de Monterrey, N. L., informando que el predio que presenta se encuentra completamente baldío, que se usa para a estacionamiento, **No forma parte de los Catálogos de este Instituto, ni cuenta con elementos arquitectónicos que conservar.**
- Presenta oficio número UT/618/2024 de fecha 27-veintisiete de junio de 2024-dos mil veinticuatro, en atención a la información identificada 330018524000235, presentada vía plataforma Nacional de Transparencia, indicando que de la búsqueda exhaustiva y razonable que se realizó en todas y cada una de las áreas dependientes de los centros de trabajo antes referidos, se atiende la solicitud y se informa que el inmueble en la calle Riva Palacio oriente, números exteriores 394 y 396 en el Centro de Monterrey, Nuevo León, **no cuenta con Declaratoria de Monumento Artístico publicada en el Diario Oficial de la Federación.**
- Presenta dictamen emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, en sesión Ordinaria de fecha 12-dos de junio de 2024-dos mil veinticuatro, EXP-JPSL-029, para el Proyecto Torre Santa Lucía, para vivienda multifamiliar, 168 departamentos, comercio, estacionamiento y servicios, en un predio ubicado en la calle Riva Palacio, número 394, Zona centro, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral **2** emite dictamen en sentido positivo condicionado, a que se respeten los lineamientos expedidos por agua y drenaje de Monterrey, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

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

Los giros solicitados 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 3.4.5 RESTAURANTES; es considerado como PERMITIDO y 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, se consideran



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025**

PERMITIDOS y 2.2.8 farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florería y Arreglo de Flores, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios, Calzado, telas, Alfombras y Cortinas, se consideran **CONDICIONADOS**, en una zona que clasifica como **ZVC - ZONA DE VALOR CULTURAL**, por lo anterior presenta croquis de levantamiento de usos de suelo de acuerdo a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de comprobante del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones el ubicado en calle Vicente Riva Palacio No. 352, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, recibo expedido por Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

- Presenta Carta de Responsiva del **Director Responsable de la Obra** de fecha 22-veintidós de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con número de cédula profesional 2475977, para el trámite de **Licencia Municipal de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04-restaurantes)**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Movilidad** de fecha 30-treinta de julio del 2024- dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con número de cédula profesional 6569511, para el trámite de **Licencia de Uso de Suelo, para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades), Servicio (04-restaurantes)**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Hidrológico** de fecha 30-treinta de julio del 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con número de cédula profesional 10437393, para el trámite de **Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades), Servicio (04-restaurantes)**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Geológico** fecha 30-treinta de julio del 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con número de cédula profesional 7197376, para el trámite de **Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades), Servicio (04-restaurantes)**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ²

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

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante cd.

C) OTROS DOCUMENTOS

- Presenta ficha ambiental debidamente recibida por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 21-veintiuno de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.
- Presenta escrito de fecha 22-veintidós de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por medio de la cual solicita la **Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades), Servicio (04-restaurantes), así como pretende se aplique el DOT, ya que se ubica a una distancia 400.25 metros de la línea 3 del metro**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**
- El solicitante anexa reporte fotográfico donde se puede constatar que el predio motivo de solicitud se encuentra dentro de la franja de 500-quinientos metros de la Línea del Metro (Línea 3) y de un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del metro "Santa Lucía" y "Obrera" medidos desde el centro de las estaciones, dando cumplimiento a las políticas de aplicación de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), señaladas en el numeral 4 fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, incisos a), b) y c), 148 fracciones I y II, 308 fracción III, 309 fracción III, 310 fracción III inciso a), 311 fracción III, 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4, inciso f), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I, punto 1.1., II punto 2.2, y III punto 3.4., 15 fracciones I y II, 19, 39, 45BIS, 73, 139, 156, 157, 160 BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 104 fracciones I, II, III, y 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 DE SUELO.

En base al 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; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Estrategia Zonificación Secundaria y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la Calle Vicente Riva



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025**

Palacio en una Zona Clasificada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, en donde el uso solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR), SERVICIO (3.4.5 RESTAURANTE)**, se consideran como **PERMITIDO y COMERCIO (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, se consideran PERMITIDOS y 2.2.8 farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florería y Arreglo de Flores, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios, Calzado, telas, Alfombras y Cortinas, se consideran CONDICIONADOS.**

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 de los trámites del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es "... a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."

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

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de 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.

Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y se tiene que, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, por lo tanto, son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **I, II, III y IV**, del numeral en comento, de la siguiente manera:

Requerimiento I. Predominancia: Cumple con este requerimiento, toda vez que conforme a la verificación y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 04-cuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, del 100% de los lotes por la calle Vicente Riva Palacio hacia ambos lados del inmueble que corresponde a 48 cuarenta y ocho lotes, el 66.67%, que corresponde 32-treinta y dos lotes, tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, mientras el 33.33 %, que corresponde a 16-dieciséis lotes, tienen uso habitacional unifamiliar habitado, además de que los lotes adyacentes no cuentan con uso habitacional habitado; por lo tanto se da por satisfecha dicha predominancia.

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 03-tres de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, mediante oficio número **DGDV-2041/24**, dictamen LTA-165/24, donde se indican **los lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite de **Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, para Habitacional Multifamiliar, Comercio (Tiendas de Especialidades), Servicio (restaurantes)**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

Requerimiento III. Impacto Vial: De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **DPT/V/253/2024**, de fecha del 19-diecinueve de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan **Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05-cinco Tiendas de Especialidades), Servicio (04-restaurantes)**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento con Oficio número **DPCE-SAP-AR-490-2024** de fecha 19-diecinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA PROYECTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 VIVENDAS) COMERCIO, 5 TIENDAS DE ESPECIALIDADES, 4 RESTAURANTES Y ESTACIONAMIENTO**, a ubicarse en **Vicente Riva Palacio 394 Ote., Zona Santa Lucía, Centro, Expediente Catastral 2 Monterrey N.L.**, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo a **verificación ocular** realizada por personal adscrito a la Secretaría en fecha 04-cuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que al momento de la visita se pudo verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"...Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio, el cual se encuentra delimitado con malla ciclónica. En su interior presenta impacto en suelo, debido al constante paso de maquinaria pesada; misma que se utiliza en predio colindante, como arbolado se observan variedad de encinos en atapa juvenil, el predio no presenta avance y /o construcción alguna y la distancia a estación de metro "Santa Lucía" se encuentra a 395 metros de distancia, debido a las condiciones en las que se encuentra el predio, no se observan cajones de estacionamiento..."*

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 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 2000 mts, 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual establece que estas son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente.

Señalando a su vez, que lo no previsto por 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, **refrenda con escrito de fecha 22-veintidós de agosto del 2024-dos mil veinticuatro**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacios, número 394, Zona Centro en el municipio de Monterrey identificado con el número de expediente catastral 2 la petición de resolver con los lineamientos de acuerdo con el art. 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para una “Zona DOT” de acuerdo a que el proyecto se encuentra en la franja de los 500 metros hacia ambos lados de la línea del metro y 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, adjuntándose croquis de la franja 500 metros a ambos lados del sistema o línea del metro donde se aprecia que el predio motivo de solicitud se encuentra dentro de la misma (a 400.25 metros del límite de propiedad de la Línea 3 del Metro), 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, 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 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..."

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 en primeros niveles y uso habitacional multifamiliar en 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, Nuevo León, 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 500.00 metros a partir de la línea del metro, según se señala en el apartado No. 2 de la verificación física con una distancia a 395.00 metros da la estación del metro Santa Lucía, y además estando dentro de un radio menor a 800 metros lineales a Estación del metro, teniendo una distancia de 395.00 metros a la Estación Santa Lucía de la misma línea de 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, Nuevo León, es decir, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 1,959.623 m², en donde el 8% de esta superficie da un total de 156.76 metros cuadrados, y el solicitante establece un total de 159.41 metros cuadrados los cuales **son indicados en plano anexo** con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición en plano 90 x 60.

4.1. 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, Nuevo León; 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:	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón	Por vivienda	165- viviendas	165- cajones	217 cajones (168-cajones estándar, 28 cajones de 2.70 x 10.00, 07-cajones compactos y 14-cajones para discapacitado)	
2.2 Tienda de Especialidades	35.00	M2	586.04	17- cajones		
3.4.5 Restaurante	15.00	M2	730.23	49-cajones		
REQUIERE UN TOTAL	*231- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 116-cajones.					

4.2. ALTURAS

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: *"...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."*. Por lo que, de acuerdo al Oficio número **DPT 1627/2024** de fecha 02-dos de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaría, que señala lo siguiente: *"... Por los motivos y razonamientos expuestos, respecto a la opinión de altura del proyecto arquitectónico que obra en el expediente L-USDS-000240-24 Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (165- Unidades tipo departamento) Comercio (05- Tienda de especialidades) y Servicios (04-cuatro restaurantes), se deberá acatar lo que establezca el acuerdo de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, con número EXP-JPSL-029 de fecha del 12 de Junio de 2024..."*.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León: *"ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley";* y demás Leyes, Planes y reglamentos vigentes o que resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

4.3. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

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-000240-24, presenta el siguiente cuadro de áreas:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	1,373.14	1,373.14	04-cuatro Restaurantes (cada uno con terraza, área de mesas y área de cocina). 01-Un Local comercial (Tienda Especialidades), baños, vestíbulo, escaleras y elevador.
PLANTA BAJA	1,501.42	1,501.42	Rampa de acceso y salida, acceso peatonal, caseta, vestíbulo, escalera, elevadores, lobby, departamentos, terraza lobby, escaleras y elevadores 04 cuatro Locales Comerciales (Tienda Especialidades) y terraza
NIVEL 2	1,383.85	1,383.85	Estacionamiento para 31 treinta y un cajones, escaleras, elevadores. 01-departamento (acceso, baño completo, cocina, comedor, sala, 01 una recamara y recamara principal con baño completo)
NIVEL 3	1,501.42	1,501.42	Estacionamiento para 31 treinta y un cajones, escaleras, elevadores.
NIVEL 4	1,383.85	1,383.85	Estacionamiento para 31 treinta y un cajones, escaleras, elevadores. 01-departamento (acceso, baño completo, cocina, comedor, sala, 01 una recamara y recamara principal con baño completo).
NIVEL 5	1,501.42	1,501.42	Estacionamiento para 31 treinta y un cajones, escaleras, elevadores.
NIVEL 6	1,383.85	1,383.85	Estacionamiento para 31 treinta y un cajones, escaleras, elevadores. 01-departamento (acceso, baño completo, cocina, comedor, sala, 01 una recamara y recamara principal con baño completo.
NIVEL 7	1,501.42	1,501.42	Estacionamiento para 31 treinta y un cajones, escaleras, elevadores.
NIVEL 8	968.18	968.18	Estacionamiento para 31 treinta y un cajones, escaleras, elevadores.
NIVEL 9	716.09	716.09	Lobby amenidades, escaleras, elevadores, terraza descubierta amenidades, salas lounge, gimnasio, salón polivalente baños, terraza amenidades descubierta, asadores y amenidades (área de descanso). 01-departamento (acceso, baño completo, cocina, comedor, sala, 02 dos recamaras, recamara principal con baño vestidor completo y lavandería)
NIVEL 10	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 1001. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recamara principal (con baño completo y vestidor). DEPARTAMENTO 1002. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1003. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1004. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1005. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.

			DEPARTAMENTO 1006. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor con baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1007. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor, baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1008. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1009. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1010. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1011. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1012. Acceso, cocina/comedor, baño completo, recamara principal, recamara y sala.
NIVEL 11	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 1101. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recamara principal. DEPARTAMENTO 1102. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1103. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1104. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1105. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1106. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor con baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1107. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor, baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1108. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1109. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1110. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1111. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1112. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.
NIVEL 12	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 1201. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recamara principal. DEPARTAMENTO 1202. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1203. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1204. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025

			DEPARTAMENTO 1205. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1206. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor con baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1207. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor, baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1208. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1209. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1210. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1211. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1212. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.
NIVEL 13	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 1301. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recamara principal. DEPARTAMENTO 1302. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1303. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1304. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1305. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1306. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor con baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1307. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor, baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1308. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1309. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1310. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1311. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1312. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.
NIVEL 14	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 1401. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recamara principal. DEPARTAMENTO 1402. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal.

			DEPARTAMENTO 1403. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1404. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1405. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1406. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor con baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1407. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor, baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1408. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1409. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1410. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1411. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1412. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.
NIVEL 15	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 1501. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recamara principal. DEPARTAMENTO 1502. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1503. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1504. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1505. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1506. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor con baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1507. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor, baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1508. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1509. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1510. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1511. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1512. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.
NIVEL 16	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025

			DEPARTAMENTO 1601. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recámara principal. DEPARTAMENTO 1602. Acceso, sala, cocina, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1603. Acceso, sala, cocina, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1604. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1605. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recámara principal y recámara. DEPARTAMENTO 1606. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recámara principal, vestidor con baño completo y recámara. DEPARTAMENTO 1607. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recámara principal, vestidor, baño completo y recámara. DEPARTAMENTO 1608. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recámara principal y recámara. DEPARTAMENTO 1609. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1610. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1611. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1612. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recámara principal y recámara.
NIVEL 17	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 1701. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recámara principal. DEPARTAMENTO 1702. Acceso, sala, cocina, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1703. Acceso, sala, cocina, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1704. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1705. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recámara principal y recámara. DEPARTAMENTO 1706. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recámara principal, vestidor con baño completo y recámara. DEPARTAMENTO 1707. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recámara principal, vestidor, baño completo y recámara. DEPARTAMENTO 1708. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recámara principal y recámara. DEPARTAMENTO 1709. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1710. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recámara principal. DEPARTAMENTO 1711. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recámara principal.

			DEPARTAMENTO 1712. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.
NIVEL 18	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 1801. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recamara principal. DEPARTAMENTO 1802. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1803. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1804. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1805. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1806. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor con baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1807. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor, baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1808. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1809. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1810. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1811. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1812. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.
NIVEL 19	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 1901. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recamara principal. DEPARTAMENTO 1902. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1903. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1904. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1905. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1906. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor con baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1907. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor, baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 1908. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 1909. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025

			DEPARTAMENTO 1910. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1911. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 1912. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.
NIVEL 20	713.22	713.22	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 2001. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recamara principal. DEPARTAMENTO 2002. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2003. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2004. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2005. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 2006. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor con baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 2007. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor, baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 2008. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 2009. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2010. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2011. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2012. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.
NIVEL 21	719.38	719.38	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 2101. Acceso, baño completo, cocina/comedor, sala y recamara principal. DEPARTAMENTO 2102. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2103. Acceso, sala, cocina, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2104. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2105. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 2106. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor con baño completo y recamara. DEPARTAMENTO 2107. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal, vestidor, baño completo y recamara.

			DEPARTAMENTO 2108. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 2109. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2110. Acceso, sala, cocina/comedor, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2111. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2112. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara.
NIVEL 22	526.03	526.03	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 2201. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal DEPARTAMENTO 2202. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2203. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2204. Acceso, cocina, comedor, baño completo, sala, lavandería, recamara y recamara principal con baño completo. DEPARTAMENTO 2205. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 2206. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal con vestidor, baño completo y recamara.
NIVEL 23	526.48	526.48	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 2301. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal DEPARTAMENTO 2302. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2303. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2304. Acceso, cocina, comedor, baño completo, sala, lavandería, recamara y recamara principal con baño completo. DEPARTAMENTO 2305. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal y recamara. DEPARTAMENTO 2306. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara principal con vestidor, baño completo y recamara.
NIVEL 24	532.17	532.17	Escaleras, elevadores y pasillo. DEPARTAMENTO 2401. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal DEPARTAMENTO 2402. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo y recamara principal. DEPARTAMENTO 2403. Acceso, sala, cocina/comedor, sala, área de tv. baño completo, recamara principal, recamara 1 con baño completo, vestidor y recamara dos. DEPARTAMENTO 2404. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara y recamara principal con baño completo, vestidor.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025

			DEPARTAMENTO 2405. Acceso, cocina/comedor, sala, baño completo, recamara y recamara principal con baño completo, vestidor.
AZOTEA	67.89	67.89	Sobrepaso de elevadores y escaleras
TOTAL	23,432.01	23,432.01	MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (5- TIENDAS DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIO (04-RESTAURANTES) Y ESTACIONAMIENTO (217 CAJONES)

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta copia simple de la Resolución de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000535-24** en fecha 19-diecinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, con número 394 oriente, Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² en el cual se indica que **NO** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la calle Vicente Riva Palacio.

SEXTO. DICTÁMENES INTERNOS

- a) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. **DGDV-2041/24** y dictamen **LTA-165/24** fecha 03-tres de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000240-24**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² mediante el cual señala lo siguiente:

- Para la etapa de Construcción y Edificación deberá presentar copia del resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994).
- 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.
- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 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.
- No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 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.
- Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 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 público.
13. El predio presenta arbolado por lo que deberá solicitar el permiso de desmonte ante esta dependencia.
14. 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 de contar con 01-un árbol nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 109-ciento nueve árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 109 árboles de las mismas características al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo correspondiente.
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.

b) **La Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió opinión técnica en materia de vialidad, en el cual señala lo siguiente:**

- Mediante oficio número oficio **DPT/V/253/2024** de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2024- dos mil veinticuatro, 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**, debiendo cumplir con lo que a continuación se indica:
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.
 - o 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.
 - o 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;



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025**

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.

- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
- 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) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.
- El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

- Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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, Nuevo León, 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, Nuevo León.
- 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 y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y 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, Nuevo León.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025

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

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

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

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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 aperebrir 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

c) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría emitió opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:

- Mediante Oficio No. **GEM/053/2024** de fecha 01-primer de noviembre del 2024- dos mil veinticuatro, emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, el cual informa que se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca dicha Dirección; debiendo observar lo siguiente:

- 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 su caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1 año o que el proyecto sea modificado.
- El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
- Dicha Propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. *el solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo de señalización tanto horizontal como vertical del*

cruce de las calles 5 de mayo, Platón Sánchez Sur y Vicente Riva Palacio, el cual quedará sujeto a modificaciones y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona.

d) La Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió opinión técnica en materia de Hidrología, en la cual señala lo siguiente:

- Mediante oficio número **PRT/194/2024** de fecha 16-dieciséis de diciembre del 2024- dos mil veinticuatro, emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

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 se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 098/CIG/2024 de fecha 11-once de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro.
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, Nuevo León.
6. 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.
7. 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.
8. 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 No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, 16 y 66 del Reglamento para



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025**

las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

e) La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, emitió opinión en materia de Riesgo Hidrológico, en el cual señala lo siguiente:

Mediante Oficio número **098/CIG/2024**, de fecha 11-once de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, de la Dirección del Centro de Información Geoespacial de la Subsecretaría de Planeación, emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante:

I. Esta Secretaría opina a favor de viabilidad en caso analizando siempre que, se considere para la etapa de construcción lo que a continuación se indica:

a. De llegar a presentarse aguas freáticas en el nivel de corte más profundo por realizarse, se considere implementar sistemas de alivio, control y conducción de aguas freáticas.

II. Dicho que las consideraciones antes indicadas recaen sobre proceso de obra, éstas no se traducen directamente en actualización de estudios, por lo que no será necesario una nueva solicitud de opinión, si las condiciones de la solicitud de licencia no sufren cambios a nivel 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.

Esta opinión se otorgada sin perjuicio de lo acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, de quien es la atribución de otorgar o negar esta solicitud, en los términos que dispone la fracción XII del Artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- 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 de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptible 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 la autorización 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.**

- Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 de junio 2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

En las anteriores condiciones, la presente opinión se emite con fundamento en los artículos señalados en el cuerpo del presente oficio. Además, es oportuno mencionar que tal como lo establece el artículo 10, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente se emite a fin de asesorar a los municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorguen en las zonas de riesgo, Además de que, conforme al diverso 11, fracción XXVIII, del mismo ordenamiento, queda a cargo de los Municipios promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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



Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

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

SEPTIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante Oficio No **DPCE-SAP-AR-490-2024** de fecha 19-diecinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Proyecto Habitacional Multifamiliar, Comercio y Locales, ubicada en la calle Vicente Riva Palacio 394 Oriente, Zona Santa Lucía,

Centro, Expediente Catastral [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado..

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y L y 104 fracciones I, III y VII 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; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (05-CINCO TIENDAS DE ESPECIALIDAD) Y SERVICIOS (04-CUATRO RESTAURANTES)** para el inmueble ubicado en la Calle Vicente Riva Palacio, Numero 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., con expediente catastral [REDACTED] 2 en una superficie total de 1,959.623 metros cuadrados.

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

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

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000240-24
OFICIO No. SDU/01412/2025**

el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este 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. Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (05-CINCO TIENDAS DE ESPECIALIDAD) Y SERVICIOS (04-CUATRO RESTAURANTES);** previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ 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 DARÍO 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/MACS/ZVNR/BASH

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Diego Andres Ordóñez Ortiz en su carácter de apoderado siendo las 11:40 horas del día 18 del mes de Septiembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rub. Piz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

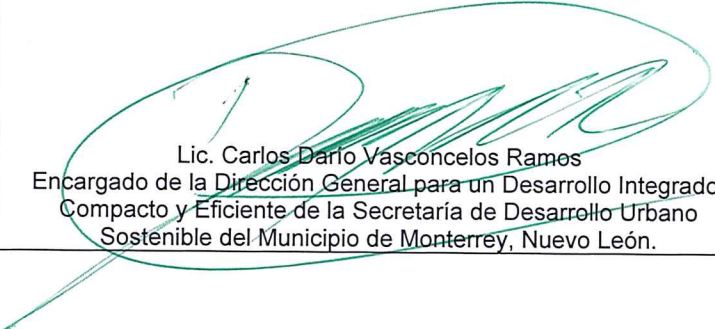
NOMBRE Diego Andres Ordóñez Ortiz

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000240-24
	Fecha de Clasificación	14 de octubre 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 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5.Número de OCR (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.