

INSTRUCTIVO

C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA R&D SOLUCIONES
INTEGRALES DE NEGOCIOS S.A. DE C.V. y DANROD
EXPERTOS EN POSICIONAMIENTO S.A. DE C.V. Domicilio:

[REDACTED]

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDS-000307-24-03**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 17-dieciséis de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Edgar Ochoa Santos en representación legal de la sociedad denominada **R&D SOLUCIONES INTEGRALES DE NEGOCIOS S.A. DE C.V. y DANROD EXPERTOS EN POSICIONAMIENTO S.A. DE C.V.**, propietarias del inmueble ubicado en: Avenida Simón Bolívar S/N, Fraccionamiento Mitras Centro, Monterrey, Nuevo León, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 conformado con una superficie de 3,650.00 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (256 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (07 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, para la totalidad de la superficie del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, IV y X, 310 fracción III, 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 y 91 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey; y artículos 160 BIS y 162 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 el artículo 311 fracciones:

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Edgar Ochoa Santos**, en su carácter de Apoderado General de las Sociedades denominadas **R&D SOLUCIONES INTEGRALES DE NEGOCIOS S.A. DE C.V. y DANROD EXPERTOS EN POSICIONAMIENTO S.A. DE C.V.**, en su carácter de Propietarios del predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar S/N, Fraccionamiento Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (256 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (07 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, así mismo la firma, el Director

Responsable de Obra, el Arq. [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 7028701, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro y Asesor en Seguridad Estructural, el Ing. [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 8543708, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del 25-veinticinco de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Licencia de Uso de Edificación por la cantidad de \$ 9,119.88 (nueve mil ciento diecinueve pesos 88/100 m.n.), con número de recibo folio 3170000035783 de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000307-24-03 al expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 9,961-nueve mil novecientos sesenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 30-treinta días del mes de enero de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Felipe Garza Zamudio, Titular de la Notaría Pública número 32-treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; que comparecieron las señoritas Lizbeth Guadalupe Galván Silva y María Guadalupe Casillas Hernández, compareciendo además como Comisario el señor José Saúl Cortés Ibarra que ocurren a CONSTITUIR UNA SOCIEDAD MERCANTIL con la denominación de "**R&D SOLUCIONES INTEGRALES DE NEGOCIOS S.A. DE C.V.**"; Que por medio de este instrumento se designó como Administrador único a la señorita **Lizbeth Guadalupe Galván Silva**, otorgándole las siguientes facultades: PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PODER CAMBIARIO, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL, PODER ESPECIAL PARA FORMULAR DENUNCIAS Y QUERELLAS PENALES, FACULTAD PARA OTORGAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES ASÍ COMO PARA REVOCARLOS, así como también se designó como Apoderada de la Sociedad a la señorita **Nadia Iris del Ángel Arguello**, a quien se le confieren los siguientes poderes: PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL, PODER ESPECIAL PARA FORMULAR DENUNCIAS Y QUERELLAS PENALES; Inscrita en el Registro Público de Comercio Bajo el Folio [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 22,440-veintidos mil cuatrocientos cuarenta, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 10-diez días del mes de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; que comparece el señor Roberto de la Rosa Lozoya, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad R&D SOLUCIONES INTEGRALES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V., celebrada el día 13-trece del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, donde se hizo constar la presencia de la accionista Lizbeth Guadalupe Galván Silva con respecto a su renuncia a su cargo de Administrador Único, así como también se acordó designar como nuevo



OFICIO No SDU/04795/2025
EXP. ADM: L-USDS-000307-24-03

Administrador único de la Sociedad a la accionista María Eugenia Garza Villarreal, designándole las siguientes facultades: PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ADMINISTRAR LOS NEGOCIOS Y BIENES DE LA SOCIEDAD, PODER GENERAL PARA EJECUTAR LOS ACTOS DE DOMINIO, PODER CAMBIARIO, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL, PODER ESPECIAL PARA FORMULAR DENUNCIAS Y QUERELLAS PENALES, FACULTAD PARA PROMOVER, CONTINUAR Y DESISTIRSE DE JUICIOS DE AMPARO, FACULTAD PARA OTORGAR Y REVOCAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES Y FACULTAD PARA NOMBRAR Y REMOVER A UNO O VARIOS GERENTES GENERALES; Inscrita en el Registro Público de Comercio Bajo el Folio **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **14,723**-catorce mil setecientos veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 05-cinco días del mes de abril de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; que comparecieron los señores Daniela Garza Villarreal y Rodrigo Fernández Murrieta, que celebran un **CONTRATO DE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** con la denominación de "DANROD EXPERTOS EN POSICIONAMIENTO S.A. DE C.V.". Que por medio de este instrumento se designó como Administrador único a la señorita Daniela Garza Villarreal, así como también como Apoderados Generales a los señores Roberto de la Rosa Lozoya, Felipe de Jesús de León Hernández, Nelson Osvaldo Díaz Luna, Norma Martínez Izáis, Christian Israel Hernández Marrufo, Eduardo Manuel Rosas Martínez, Juan Manuel Salazar Hernández, Rodrigo Fernández Murrieta y Adriana Genoveva Lazcano Alvarado, otorgándoles las siguiente facultades: PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN; Inscrita en el Registro Público de Comercio Bajo el Folio **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **34,480** treinta y cuatro mil, cuatrocientos ochenta, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 03-tres días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Eugenio Fernández Palacios, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública Número 107-ciento siete, de la cual es Titular el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento compareció la señora Daniela Garza Villarreal en su carácter de Administrador Único de la sociedad denominada DANROD EXPERTOS EN POSICIONAMIENTO S.A. DE C.V., que por medio de este instrumento el **OTORGAMIENTO DE PODER** en favor de los señores Alejandra Barajas Quirasco, Edgar Ochoa Santos y Fernando Castro Armas, el siguiente poder: PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, no denegable, para que lo ejerza de manera individual sobre el Lote fusionado de la Manzana 146-ciento cuarenta y seis, ubicado frente a las calles Cuatro Ciénegas, Acatzingo y Avenida Simón Bolívar, de la Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **34,481** treinta y cuatro mil, cuatrocientos ochenta y uno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 03-tres días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Eugenio Fernández Palacios, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública Número 107-ciento siete, de la cual es Titular el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento compareció la señora María Eugenia Garza Villarreal en su carácter de Administrador único de la sociedad denominada R&D SOLUCIONES INTEGRALES DE NEGOCIOS S.A. DE C.V., que por medio de este instrumento el **OTORGAMIENTO DE PODER** en favor de los señores Alejandra Barajas Quirasco, Edgar Ochoa Santos y Fernando Castro Armas, el siguiente poder: PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, no denegable, para que lo ejerza de manera individual sobre el Lote fusionado de la Manzana 146-ciento cuarenta y seis, ubicado frente a las calles Cuatro Ciénegas, Acatzingo y Avenida Simón Bolívar, de la Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Maria Eugenia Garza Villarreal** con número **5** (Administrador único de la Sociedad denominada R&D SOLUCIONES INTEGRALES DE NEGOCIOS S.A. DE C.V.)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Daniela Garza Villarreal** con número **5** (Administrador único de la Sociedad denominada DANROD EXPERTOS EN POSICIONAMIENTO S.A. DE C.V.)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Edgar Ochoa Santos** con número **5** (Apoderado General de las Sociedades denominadas R&D SOLUCIONES INTEGRALES DE NEGOCIOS S.A. DE C.V. y DANROD EXPERTOS EN POSICIONAMIENTO S.A. DE C.V.)

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

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

- Presenta copia simple de Instructivo oficio Número **SEDUSO/03201/2024**, fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo **L-FLDA-00105-24-02**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar No. 2108, Colonia Mitras Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual tiene una superficie total de 3,650.00 metros cuadrados.

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

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

- Presenta juego de Planos (1 de 10 al 10 de 10) del proyecto arquitectónico a Autorizar correspondiente al trámite **Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (07 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados)**, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, planta de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

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

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

- Presenta **Estudio de Movilidad Urbana** con fecha del 03-tres de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el M.I. **3** con cédulas profesionales 9324615 (Ingeniero Civil) y 11613026 (Maestría en Ing. de Tránsito & Vías Terrestres), manifestando su responsabilidad como el Responsable del Estudio mediante carta responsiva de fecha del 03-tres de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al

8. 24/10
ado

4



Proyecto de Usos Mixtos ZYARA, en predio ubicado en la Av. Simón Bolívar. Col Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

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

- Presenta **Estudio de Impacto Ambiental** para el proyecto ZYARA, con fecha del mes de Julio del 2024-dos mil veinticuatro, firmado por la Bióloga Edith Guadalupe Bahena Rodríguez, Prestador de Servicios en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental, con No. de Registro SMA/PSA/IAR/076/2022, de fecha al 26-veintiséis de julio del 2024-dos mil veinticuatro; así como también anexa Oficio No. **SMA/DIRA/1461/2024, N.A.:IIAF0437156423** de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad, donde se Autoriza de manera Condicionada en Materia de Impacto Ambiental respecto al proyecto denominado **"ZYARA"** ubicado sobre la Avenida Simón Bolívar, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número **2** en la Colonia Mitras Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

- La zona donde se ubica el predio no es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico según el Atlas de Riesgos de Nuevo León, (se anexa hoja del atlas), por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

- Presenta copia simple de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con número oficio SADMDG/SP-0217-24, Siebel: 1-19548672 F-184/24 de fecha de 16-dieciséis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, para el inmueble ubicado en la Avenida Simón Bolívar No. 2108, Colonia Mitras Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** para el desarrollo del tipo Mixto, con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio.

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

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

N
S.
M.
A.

- Presenta copia simple de factibilidad del servicio de Energía Eléctrica emitido por la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, con número oficio OPFS-205/2024, de fecha de 18-dieciocho de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro para inmueble ubicado en la Avenida Simón Bolívar No. 2108, Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para Uso Doméstico Comercial, con fecha vigente al momento del ingreso.

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.

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

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

- I. **Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**
- III. **Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- V. **Presentar plano de localización del predio;**
- IX. **Realizar el pago de los derechos correspondientes;**
- X. **Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas <plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;**
- XI. **Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**
- XIV. **Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.**
- XV. **Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.**
- XVI. **Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;**
- XVII. **Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;**

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



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

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número **79,750**-setenta y nueve mil setecientos cincuenta, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 17-dieciséis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, que compareció el señor Roberto de la Rosa Lozoya, en representación de las empresas denominadas DANROD EXPERTOS EN POSICIONAMIENTO, S.A. DE C.V. y R&D SOLUCIONES INTEGRALES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V., como la parte compradora, de un lote fusionado de la Manzana 146-ciento cuarenta y seis, ubicado frente las calles Cuatro Ciénegas, Acatzingo y Avenida Simón Bolívar, de la Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie de 3,650.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo **4**

• Presenta copia simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO** Número **035/132,914/24**, en la Ciudad de Monterrey, a los 23-veintitrés días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular, de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en el cual las señoras María Eugenia Garza Villarreal y Daniela Garza Villarreal solicitan la Inscripción de la Fusión autorizada con el Oficio Número **01426/SEDUSO/2024**, dentro del Expediente Administrativo Número **8.009/2024**, de fecha 19-diecinove de marzo de 2024, de los inmuebles identificados con los números catastrales: **2** dando como resultado un lote fusionado de la Manzana 146-ciento cuarenta y seis, ubicado frente a las calles Cuatro Ciénegas, Acatzingo y Avenida Simón Bolívar, en la Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**

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

• Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial donde se muestra en fecha 21-veintiún días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco con Folio 370G-2142, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto pago de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro e identificado en el expediente catastral **2**

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

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

• Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

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

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

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

VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, 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 MÁS VIVIENDAS POR LOTE)** y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** son considerados como **PERMITIDOS** en el Corredor de Mediano Impacto en que se encuentra el predio, por lo que no requiere presentar el levantamiento de usos del suelo.

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

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 de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección [REDACTED] expedido por TELÉFONOS DE MÉXICO S.A.B. DE C.V. "TELMEX", referente al mes facturado de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, vigente al momento del ingreso.

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

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

- Presenta Carta Responsiva del **Director Responsable de la Obra** de fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el **Arq.** [REDACTED] con número de cédula profesional 7028701, para el proyecto de construcción de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Habitacional multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) denominado "ZYARA", para el predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar. Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Asesor en Seguridad Estructural** de fecha del 25-veinticinco de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el **Ing.** [REDACTED] con cédula profesional 8543708, para el trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Habitacional multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), para el predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar. Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Mecánica de Suelos** con fecha del 04-cuatro de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la **M.C. Ing.** [REDACTED] con cédula profesional 5797379, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional



Multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) con lineamiento DOT, para el proyecto denominado "ZYARA", ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108 C.P. 64460, Col. Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Movilidad Urbana** con fecha del 03-tres de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el M.I. [REDACTED] con cédulas profesionales 9324615 (Ingeniero Civil) y 11613026 (Maestría en Ing. de Tránsito & Vías Terrestres), en relación al Proyecto de Usos Mixtos ZYARA, en predio ubicado en la Av. Simón Bolívar, Col Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Geológico** con fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la Ing. [REDACTED] con cédula profesional 12205376, en relación al proyecto denominado ZYARA, en predio ubicado en la Av. Simón Bolívar, Col Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Análisis de Estabilidad de Taludes** con fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional 8684158, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 locales comerciales y de servicio agrupados), ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108, Col. Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Hidrológico e Hidráulico** con fecha del 17-dieciséis de julio del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional 13270619, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 locales comerciales y de servicio agrupados), ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108, Col. Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

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

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

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

VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **obra nueva** de construcción de **37,275.61** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de **37,275.61** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 de la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. **Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**
3. **Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.**
4. **Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.**
5. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

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

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. [REDACTED] **3** con cédula profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad Estructural mediante dicha estudio y carta responsiva de fecha del 25 de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al trámite de Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 Departamentos) y Comercio (7 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) correspondiente al proyecto "ZYARA", en predio ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108, Código Postal 64460, Colonia Mitras, Sector Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

7. Alineamiento Vial.



• Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000808/24** en fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar s/n, Col. Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual se indica que **SÍ** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Simón Bolívar, Calle Acatzingo y Calle Cuatro Ciénegas deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras; así como también respetar el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

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

• Presenta **Planos estructurales impresos y en formato digital** de fecha del 12-doce días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. [REDACTED] **3** con cédula profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante memoria de cálculo y carta responsiva de fecha del 25-veinticinco de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al trámite de Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 Departamentos) y Comercio (7 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) correspondiente al proyecto "ZYARA", en predio ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 64460, Col. Mitras, Sector Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

• Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos**, con fecha del 04-cuatro de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por la M.C. Ing. [REDACTED] **3** con cédula profesional 5797379, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del 04-cuatro de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 locales comerciales y de servicio agrupados), para el proyecto denominado "ZYARA", ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108 C.P. 64460, Col. Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

• Presenta **Análisis de Estabilidad de Taludes**, con fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] **3** con cédula profesional 8684158, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 locales comerciales y de servicio agrupados), ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108. Col. Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

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

• Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-604-2024** de fecha 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante el cual emite las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE USOS MIXTOS** del predio ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108, Col. Mitras Centro, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

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

13. Estudio de impacto vial.

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

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la empresa H.Q. CONTROL S. DE R.L. DE C.V., firmada por la Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional 12205376 manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo al citado estudio, en relación al proyecto denominado ZYARA, identificado con expediente catastral [REDACTED] predio ubicado en la Av. Simón Bolívar, Col Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta **Estudio Hidrológico e Hidráulico** con fecha del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional 13270619, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 locales comerciales y de servicios agrupados), ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108, Col. Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros No. [REDACTED] emitida en fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por AXA SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia del 23-veintitrés de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco al 23-veintitrés de septiembre del año 2026-dos mil veintiséis, respecto a varias ubicaciones, entre otras la de obra asegurada correspondiente al proyecto ZYARA, con ubicación en Av. Simón Bolívar No. 2108, Colonia Las Mitras Centro.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- Presenta ficha ambiental recibida en fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el Giro de Habitacional Multifamiliar y Locales Comerciales; en el cual dicha Dirección establece la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental y su resolutivo.

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

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

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

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

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

- Presenta **Análisis de Estabilidad de Taludes**, con fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional 8684158, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 locales comerciales y de servicio agrupados), ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108, Col. Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

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

D) Para el trámite de Demolición Total de Construcción de acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

La Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Demolición Parcial de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 91, el cual establece que "Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo presentar a la Secretaría los siguientes requisitos:

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE DEMOLICIÓN SEGÚN SU TIPO:

Demolición Total (mayores a 200 M2 de construcción), para este Tipo, aplican los requisitos 1, 2, 3, 7, 8, 9 y 10, donde numerales 4, 5 y 6 no aplica.



- 1.- Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;
- 2.- Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos (II)**, Inciso A), fracción III incisos a) y c), e Inciso B), fracción II.

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

- Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial donde se muestra en fecha 21-veintiún días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco con Recibo Folio 370G-2142, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto pago de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro e identificado en el expediente catastral [REDACTED] 2

4.- Derogado;

7.- Programa de demolición;

- Presenta Escrito del Programa Secuencia de Demolición total de una construcción ubicada en Av. Simón Bolívar, Col Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 realizada y signada por el Arq. [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 7028701.

8.- Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;

- Presenta Carta Responsiva del **Director Responsable de la Obra** de fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Arq. [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 7028701, para el proyecto de construcción de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Habitacional multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 locales comerciales y de servicio agrupados) con lineamiento DOT denominado "ZYARA", para el predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar, Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

9.- Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado, con Oficio número DPCE-SAP-AR-604-2024 de fecha 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante el cual emite las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE USOS MIXTOS** del predio ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108, Col. Mitras Centro, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

10.- Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- Presenta copia simple de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros No. [REDACTED] 6 emitida en fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por AXA SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia del 23-veintitrés de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco al 23-veintitrés de septiembre del año 2026-dos mil veintiséis, respecto a varias ubicaciones, entre otras la de obra asegurada correspondiente al proyecto ZYARA, con ubicación en Av. Simón Bolívar No. 2108, Colonia Las Mitras Centro.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

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

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

II. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Presenta 08-ocho fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

III. 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 de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección [REDACTED] expedido por TELÉFONOS DE MÉXICO S.A.B. DE C.V. "TELMEX", referente al mes facturado de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, vigente al momento del ingreso.

IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;

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

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

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

La solicitud de autorización de la demolición se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud la dirección para oír y recibir notificaciones.

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



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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso **A)** y a su vez es requerida en la fracción III incisos a), c) y e); inciso **B)** fracción I, II, III, IV y X, del Artículo 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente acuerdo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto (1 de 10 al 10 de 10) de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción III, inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León del presente acuerdo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la **Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 Departamentos) y Comercio (07 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados).**

VII. Derogado.

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

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

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.

19451

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Handwritten signature in blue ink and the logo of the Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible (SDUSO) with the text "MTY AQUÍ SE RESUELVE".

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

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

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

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

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

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) fracción V del artículo 311 del presente acuerdo.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) y a su vez es requerida en la fracción III inciso b), del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del presente acuerdo.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral XII del presente resolutive.

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), y a su vez es requerida en la fracción III inciso d) de la presente determinación.

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



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

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) fracción II y A) fracción III incisos c), a), e) y b) de la presente determinación.

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción III inciso e) del presente acuerdo.

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

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

H) Otros documentos

- Acompaña Escrito libre firmado por el Ing. Edgar Ochoa Santos, Apoderado General de las empresas DANROD EXPERTOS EN POSICIONAMIENTO, S.A. DE C.V. y R&D SOLUCIONES INTEGRALES DE NEGOCIOS S.A. DE C.V. como Propietarios del inmueble en revisión, referente a la aplicación del Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León como se menciona en el antecedente, bajo el expediente administrativo L-FLDA-000105-24-02, y con número de Oficio SEDUSO/03201/2024, expedida en el año 2024-dos mil veinticuatro aplicable al predio en cuestión.

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

CONSIDERANDO

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

Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, así como las demás disposiciones de carácter Federal, Estatal, y Municipal aplicables.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO MITRAS CENTRO**, dando frente a una vialidad: Avenida Simón Bolívar clasificada como **(CMI) - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual los Usos solicitado para **HABITACIONAL 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**.

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



Nº SEDUSO/03201/2024 y Nº de expediente administrativo L-FLDA-00105-24-02 de fecha 31-treinta y uno de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

TERCERO. Verificación física. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete 116790, adscrito a esta Secretaría, en fecha 01-primer día del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, por personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, hace constar que:

PUNTO 01: "Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio, el cual en su interior está compuesto por 3 edificaciones, las cuales se encuentran en estado de abandono. Mediante imagen satelital se logra verificar que los m2 para demolición que aparecen en plano anexado corresponden al volumen en sitio.

PUNTO 02: Mediante recorrido por el exterior del inmueble se logran observar que en sitio no se han llevado acabo las actividades de demolición ni de construcción, por lo que el inmueble no corresponde a proyecto de acuerdo a planos anexados.

PUNTO 03: Debido al estado en el que se encuentra el inmueble; no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a plano anexado.

PUNTO 04: Debido al estado en el que se encuentra el inmueble; no se observan áreas verdes de acuerdo a plano anexado.

PUNTO 05: Se anexa reporte fotográfico.

PUNTO 06: Se anexan datos de microzonificación del sitio."

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

Datos de Demolición Total

M2 Existentes:	3,548.00 m2
M2 de Demolición total:	3,548.00 m2

Datos de Construcción

M2 por Construir:	37,275.61 m2
M2 de Construcción total:	37,275.61 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar:	37,275.61m2
M2 de Edificación total:	37,275.61m2
M2 Estacionamiento Techado:	17,706.55 m2
No. de cajones de estacionamiento:	438- cajones

QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas.

NIVELES	M2 CONSTR. AUTORIZ.	M2 POR DEMOLER	M2 POR CONSTRUIR	TOTAL	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
Sótano 1	0.00	0.00	1,029.92	1,029.92	Estacionamiento con capacidad para 13-trece cajones (08-ocho estándar, 03-tres compactos, 01-uno de carga y descarga y 01-uno para discapacitados), Tanque de tormentas, Cuarto de herramientas, Área de basura, Cuarto de bombas, 03-tres cisternas, Lobby Torre 2, Cuarto delivery, medio baño, Escalera y 03-tres elevadores.
Planta Baja	1,774.00	1,774.00	2,450.16	2,450.16	Estacionamiento con capacidad para 47-cuarenta y siete cajones (42-cuarenta y dos estándar, 03-tres compactos, 01-uno de carga y descarga y 01-uno para discapacitados), 06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, Lobby Torre 1, 02-dos Sinks, medio baño, Área de basura, Caseta de vigilancia con medio baño, Área de Transformadores y tableros, Planta de emergencia, Site y 07-siete locales comerciales.
Nivel 2	1,774.00	1,774.00	2,407.28	2,407.28	Estacionamiento con capacidad para 56-cincuenta y seis cajones (49-cuarenta y nueve estándar y 02-dos para discapacitados), 06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Sinks, Áreas vacío de doble altura y Almacén del Local 07.
Nivel 3	0.00	0.00	2,104.28	2,104.28	Estacionamiento con capacidad para 65-sesenta y cinco cajones (60-sesenta estándar, 03-tres compactos y 02-dos para discapacitados), 06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Sinks, Área administrativa, 03-tres medios baño, Área de mantenimiento, Comedor y Área de bodegas residenciales.
Nivel 4	0.00	0.00	2,410.15	2,410.15	Estacionamiento con capacidad para 65-sesenta y cinco cajones (60-sesenta estándar, 03-tres compactos y 02-dos para discapacitados), 06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks y Área de bodegas residenciales.
Nivel 5	0.00	0.00	2,411.83	2,411.83	Estacionamiento con capacidad para 65-sesenta y cinco cajones (60-sesenta estándar, 03-tres compactos y 02-dos para discapacitados), 06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks y Área de bodegas residenciales.



OFICIO No SDU/04795/2025
EXP. ADM: L-USDS-000307-24-03

Nivel 6	0.00	0.00	2,413.57	2,413.57	Estacionamiento con capacidad para 65-sesenta y cinco cajones (60-sesenta estándar, 03-tres compactos y 02-dos para discapacitados), 06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks y Área de bodegas residenciales.
Nivel 7	0.00	0.00	2,479.36	2,479.36	Estacionamiento con capacidad para 62-sesenta y dos cajones (57-cincuenta y siete estándares, 03-tres compactos y 02-dos para discapacitados), 06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks y Gimnasio con área de baños y lockers.
Nivel 8	0.00	0.00	1,430.68	1,430.68	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, Área de Amenidades (Área Cowork, Podcast room, 03-tres Salas temáticas, 04-cuatro medios baños, 12-doce áreas de asadores, 02-dos baños, Alberca, Sala de juegos, Ludoteca, Bar deportivo y Cocina abierta), 02-dos bodegas, 04-cuatro departamentos en torre 1 y 04-cuatro departamentos en torre 2.
Nivel 9	0.00	0.00	1,156.69	1,156.69	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 10	0.00	0.00	1,156.69	1,156.69	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 11	0.00	0.00	1,156.69	1,156.69	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 12	0.00	0.00	1,156.69	1,156.69	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 14	0.00	0.00	1,156.69	1,156.69	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 15	0.00	0.00	1,164.70	1,164.70	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 16	0.00	0.00	1,164.70	1,164.70	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 17	0.00	0.00	1,164.70	1,164.70	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.

Nivel 18	0.00	0.00	1,164.70	1,164.70	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 19	0.00	0.00	1,164.70	1,164.70	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 20	0.00	0.00	1,164.70	1,164.70	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 21	0.00	0.00	1,164.70	1,164.70	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 22	0.00	0.00	1,164.70	1,164.70	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 23	0.00	0.00	1,164.70	1,164.70	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 24	0.00	0.00	1,164.70	1,164.70	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks, 08-ocho departamentos en torre 1 y 08-ocho departamentos en torre 2.
Nivel 25	0.00	0.00	645.16	645.16	06-seis Elevadores, 02-dos Escaleras, 02-dos Áreas de equipos de gas, 02-dos Sinks y 08-ocho departamentos en torre 2.
Azotea	0.00	0.00	62.77	62.77	03-tres Elevadores, Escaleras, Área de equipo de gas, Sink.
Total	3,548.00	3,548.00	37,275.61	37,275.61	HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)

*Nota: Las áreas establecidas en planos como Bodegas Residenciales, son complementos de asignación a los departamentos.

5. 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 2000m, colindante a las líneas del Metro de la Ecovía se permitirá lo siguiente:

- a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.
- b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.
- c) En los predios ubicados en el Barrio Antiguo, que estén en el supuesto descrito en el inciso anterior, previo a cualquier autorización, se deberá contar con dictamen positivo de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey.
- d) En la zona D.O.T., descrita en el inciso a), se deberán implementar programas de movilidad urbana sustentable, a través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclovías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con especies nativas. En estas zonas, los proyectos de construcción y edificación del suelo, deberán ubicar las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV), al frente del predio, con la finalidad de crear sendas o corredores verdes..."

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Ahora bien, es importante señalar que el solicitante anexa Escrito libre firmado por el Ing. Edgar Ochoa Santos, Apoderado General de las empresas DANROD EXPERTOS EN POSICIONAMIENTO, S.A. DE C.V. y R&D SOLUCIONES INTEGRALES DE NEGOCIOS S.A. DE C.V. como Propietarios del inmueble en revisión, referente a la aplicación del Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León como se menciona en el antecedente, bajo el expediente administrativo L-FLDA-000105-24-02, y con número de Oficio SEDUSO/03201/2024, expedida en el año 2024-dos mil veinticuatro aplicable al predio en cuestión.

Atento a lo anterior tenemos que el predio ubicado en la Av. Simón Bolívar S/N, Col. Mitras Centro, se ubica dentro de la franja de 500 metros estando a 17 metros del eje de la Línea 1 del metro, a una distancia de **250.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada Línea 1 "MITRAS" y 500.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada Línea 1 "SIMÓN BOLÍVAR"**. Lo anterior verificado con el sistema eCarto/Carto Data de esta Secretaría (se anexa al expediente hoja con las distancias).

Que en el predio materia de análisis, ubicado en la Av. Simón Bolívar S/N, Col. Mitras Centro, del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 2 con una superficie total de **3,650.00 metros cuadrados**.

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto pretendido corresponde a un **Uso Mixto** por consistir en una edificación con comercio y servicios en planta baja y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble a 17 metros de la Línea 1 del metro, materia de este análisis a **250.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada Línea 1 "MITRAS" y 500.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada Línea 1 "SIMÓN BOLÍVAR"**, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, contando el predio con una superficie Total de **3,650.00 metros cuadrados**.

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

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...**Artículo 210.-** Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas 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 3,650.00 m², en donde el 8% de esta superficie da un total de 292.00 metros cuadrados, y **presenta 293.415 metros cuadrados los cuales son indicados en la planta baja del proyecto** con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

En cuanto a la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

*Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° PRT/071/2025, de fecha 28-veintiocho de enero del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel en el área de estacionamiento, con una variación de 4.00 cuatro metros a 6.00-seis metros, medido desde el (N.P.T.) Nivel de Piso Terminado de 570.550 al N.P.T. Nivel de Piso Terminado de 576.550, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Habitacional multifamiliar (256 departamentos) y Comercio (7 locales) con lineamiento DOT en el inmueble ubicado en la Av. Simón Bolívar S/N, Col. Mitrás Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 2 expediente administrativo L-USDS-000307-24-03.

"**ARTICULO 132.** En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.



Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO			
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	2.3	VIVIENDAS	256- viviendas	589- cajones	SOLUCIONA CON: 438-cuatrocientos treinta y ocho cajones (396-trescientos noventa y seis estándar, 24-veinticuatro compactos, 02-dos de carga y descarga y 16-dieciseis para discapacitados),	OPINIÓN SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20.00	M2	442.52	22- cajones		
REQUIERE UN TOTAL	*611- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 305-cajones					

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

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

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000808/24** en fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar s/n, Col. Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que **SÍ** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Simón Bolívar, Calle Acatzingo y Calle Cuatro Ciénegas deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras; así como también respetar el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, en la esquina.

OCTAVO. Dictámenes internos y externos acompañados al presente trámite:

a) **DICTÁMENES INTERNOS:**

- Mediante Oficio No. **GDV-108/2025** y dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-202/24** de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000307-24-03** ubicado en la Av. Simón Bolívar s/n, Col. Mitras Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral **2**
- Mediante oficio número oficio **PRT/022/2025** de fecha a los 10-diez días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **GME/208/2025** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se le otorgó el **VISTO BUENO CONDICIONADO**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/015/2024** de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/560/2025** de fecha a los 18-dieciocho de julio del 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico en Materia de Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/080/2025** de fecha a los 11-once de marzo del 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico en Materia de Geología** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

b) DICTÁMENES EXTERNOS:

- Mediante Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-604-2024** de fecha 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante el cual emite las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE USOS MIXTOS** del predio ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108, Col. Mitras Centro, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**
- Mediante Oficio No. **SMA/DIRA/1461/2024, N.A.:IIAF0437156423** de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad, donde se Autoriza de manera Condicionada en Materia de Impacto Ambiental respecto al proyecto denominado **"ZYARA"** ubicado sobre la Avenida Simón Bolívar, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número **2** en la Colonia Mitras Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Mediante copia simple de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con número oficio **SADM-DG/SP-0217-24**, Siebel: 1-19548672 F-184/24 de fecha de 16-dieciseis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, para el inmueble ubicado en la Avenida Simón Bolívar No. 2108,



OFICIO No SDU/04795/2025
EXP. ADM: L-USDS-000307-24-03

Colonia Mitras Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** para el desarrollo del tipo Mixto, con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio.

- Mediante copia simple de factibilidad del servicio de Energía Eléctrica emitido por la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, con numero oficio OPFS-205/2024, de fecha de 18-dieciocho de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro para inmueble ubicado en la Avenida Simón Bolívar No. 2108, Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para Uso Doméstico Comercial, con fecha vigente al momento del ingreso.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (256 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (07 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, respecto al predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar S/N, Fraccionamiento Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** **con una superficie de 3,650.00 metros cuadrados**, con una construcción existente de 3,548.00 metros cuadrados son por demoler, y con 37,275.61 metros cuadrados de construcción por autorizar en el presente expediente administrativo.

SEGUNDO. Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica, cartulina, y planos, la cual debidamente autorizados, forman parte integrante del presente acuerdo, además el **predio se localiza en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** en una Zona clasificada como **CMI- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** para los usos solicitados de **HABITACIONAL 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, se consideran como **PERMITIDOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 10 al 10 de 10) la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (256 Departamentos) y Comercio (07 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados)**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de

19458

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

31
MTY
AQUÍ SE RESUELVE

construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**

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



superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 10 al 10 de 10)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para los Usos de **Habitacional Multifamiliar y Comercio**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **438-cuatrocientos treinta y ocho cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

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

c) En Materia Ambiental, deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/108/2025 y en el Lineamiento Técnico Ambiental-202/24 de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

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



- deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
 7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
 8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
 9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
 10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
 11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
 12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 del NAE).
 13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
 14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
 15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1 de la NAE).
 16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
 17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
 18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 del NAE).
 19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
 20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).

21. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 del NAE).
24. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, aplicables a los trabajos de demolición, tal como se establece en los artículos 1, fracción I, artículo 2, fracción XI, 18 fracción IV, 26 párrafo final, artículo 91, 92 y demás aplicables del citado ordenamiento Municipal.

Durante la etapa de operación. Generales:

25. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable, evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 del NAE)
26. Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
27. Deberá cumplir cada una de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "ZYARA" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/1461/2024). Lo anterior toda vez que habiendo sufrido una modificación menor al proyecto en cuanto a las áreas de construcción la superficie de desplante del proyecto ("Huella de proyecto") se mantiene como se proyectó originalmente y sin generar nuevos impactos ambientales adversos o aumentar alguno de los ya identificados y evaluados.
28. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "ZYARA".
29. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Aspecto Ambiental: Ruido y/o Vibraciones

30. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales) y ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081- SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 6:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliares).
31. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
32. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y



similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública. (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

33. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
34. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
35. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
36. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
37. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

39. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 80 del RPA e IUM).
40. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de locales comerciales y multifamiliar, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día de mayo del año 2024.
41. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
42. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas. (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

48. Deberá respetar el arbolado ubicado en banqueta, en caso de que este interfiera con el proyecto deberá solicitar

el permiso correspondiente para su retiro ante esta dependencia, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

49. De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área verde por lo que no requiere arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m- un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 219-doscientos diecinueve árboles) y debido a que 432 cajones estarán bajo construcción se repusieron 216 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92). Para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

Imagen Urbana

50. 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.
51. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento

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

- d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/022/2025 de fecha a los 10-diez días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES: Considerando que una vez fue analizado el documento consistente en un juego de 10 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 3 de octubre del 2024, en el cual 3 Ingeniero Civil con Maestría en Ingeniería con Orientación en Ingeniería de Tránsito y Vías Terrestres con cédula profesional 11613026, manifiesta ser responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente.

El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.



- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, 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) al desarrollo, 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.
- El acceso vehicular deberá ser única y exclusivamente por la avenida Simón Bolívar, conforme a lo indicado en el artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- 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 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 operar ágilmente y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la

reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

- El acceso vehicular (entrada y salida) al establecimiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con la 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.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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



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

e) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

De acuerdo al Visto Bueno del expediente L-USDS-307-24-03, emitido mediante oficio **GME/208/2025** de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la señalización tanto vertical como horizontal de los cruces de la avenida Simón Bolívar con Acatzingo, de Acatzingo y Cuatro Ciénegas, y del tramo de Cuatro Ciénegas, desde Venado hasta Charcas; de acuerdo a lo indicado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas indicadas en el plano autorizado.
3. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
5. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de licencia.**

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/015/2024 de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

En cuanto a lo estructural, **presenta la información requerida**, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director

Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

o Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

g) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de Hidrológica-Hidráulica, el cual señala lo siguiente:

Mediante oficio número **PRT/560/2025**, de fecha 18-dieciocho de julio del 2025-dos mil veinticinco, se emitió dictamen técnico en **Materia de Hidrología**, el cual dictó lo siguiente:

CONCLUSIONES. Por lo anterior me permito emitir la opinión técnica en materia de **HIDROLOGÍA**, correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE** por parte de esta dirección, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvia y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en los usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riesgo de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
4. 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.
5. 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.
6. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en el estudio presentado.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.



h) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de Geología, el cual señala lo siguiente:

Mediante oficio número **PRT/080/2025**, de fecha 11-once de marzo del 2025-dos mil veinticinco, se emitió dictamen técnico en **Materia GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA**, el cual dictó lo siguiente:

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.
- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 13.00m., por lo que deberá apegarse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey donde menciona que *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.*

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

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

- Mediante Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-604-2024** de fecha 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante el cual emite las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE USOS MIXTOS** del predio ubicado en la Av. Simón Bolívar No. 2108, Col. Mitras Centro, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**



- Mediante Oficio No. **SMA/DIRA/1461/2024, N.A.:IIAF0437156423** de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad, donde se Autoriza de manera Condicionada en Materia de Impacto Ambiental respecto al proyecto denominado **"ZYARA"** ubicado sobre la Avenida Simón Bolívar, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número **2** en la Colonia Mitras Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Mediante copia simple de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con número oficio **SADM-DG/SP-0217-24**, Siebel: 1-19548672 F-184/24 de fecha de 16-dieciseis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, para el inmueble ubicado en la Avenida Simón Bolívar No. 2108, Colonia Mitras Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** para el desarrollo del tipo Mixto, con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio.
- Mediante copia simple de factibilidad del servicio de Energía Eléctrica emitido por la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, con número oficio **OPFS-205/2024**, de fecha de 18-dieciocho de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro para inmueble ubicado en la Avenida Simón Bolívar No. 2108, Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para Uso Doméstico Comercial, con fecha vigente al momento del ingreso.

TERCERO. Se hace del conocimiento del propietario, ocupante o interesado, que de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, dará inicio al procedimiento administrativo contenido en la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

QUINTO. La licencia de uso de suelo no tendrá vencimiento. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEXTO. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido; lo anterior con fundamento en lo señalado por el artículo 327, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

SEPTIMO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León,

en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

NOVENO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el 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
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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


LIC. LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY,
NUEVO LEÓN


Scs/Ocra/leggh/Ceec/Gadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse José Luis Rivera Moreno en su carácter de apoderado siendo las 8:54 horas del día 19 del mes de Diciembre del año 2025.

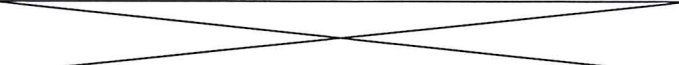
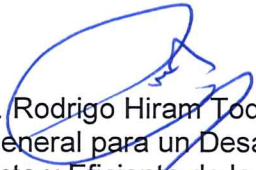
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rob. Paz Delgado
FIRMA [Handwritten Signature]
No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE José Luis Rivera Moreno
FIRMA [Handwritten Signature]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000307-24-03
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Póliza de Seguro
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.