



INSTRUCTIVO

C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO BI12323 Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS. SOLAG, S.A. DE C.V. Domicilio:

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 23-veintitres de octubre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo L-USDS-000338-24-03, formado con motivo de la solicitud presentada el día 07-siete de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Miguel Ángel Fernández Mendoza en representación legal de la sociedad denominada **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO BI12323 Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SOLAG, S.A. DE C.V.**, representadas por el C. Sergio Saúl Sánchez González; propietarias del inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, del Fraccionamiento de los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** conformado con una superficie de 750.00 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener las **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), Y SERVICIO (30-TREINTA OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y HOTEL 3 ESTRELLAS-26 HABITACIONES**, respecto 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 I, II, y III, 310 fracción I, II, y III, 311 fracción I, II, III, 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:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

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

Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas, ubicado en la Avenida Lázaro

Cárdenas, sin número, Fraccionamiento de los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 164 fracción I, artículo 156 Bis I, fracción I y artículo 160 Bis, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 25,281** veinticinco mil doscientos ochenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito; relativa a el **COVENIO DE APORTACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO BI12323**, compareciendo la señora María de Lourdes Sánchez Terrones como "Fideicomitente A y/o Fideicomitente y Fideicomisaria A" y por otra parte la Sociedad Desarrollos Inmobiliarios SOLAG, S.A.P.I. de C.V., como "Fideicomitente B y/o Fideicomitente y Fideicomisaria B" y Desarrollos Inmobiliarios SOLAG Residencias, S.A. DE C.V., "Fideicomitente C y/o Fideicomitente y Fideicomisaria C como "Depositario", "BANCO BANCREA" SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO BI12323, como "Fiduciaria", representada por sus Delegados Fiduciarios los Licenciados **PEDRO JAVIER ELIZONDO GARCÍA Y ARNOLDO DE LA GARZA HINOJOSA**, en la cual la "Fideicomitente A y/o Fideicomitente y Fideicomisaria A" aportó los siguientes inmuebles al Fideicomiso, Inmuebles ubicados en el Fraccionamiento de los Empleados de S.F.E.O., lotes números 8 y lote ½ 9 manzana número 31, expediente catastral **2** y lote ½ 9, manzana número 31, con el expediente catastral 56-031-010, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, acordando que la guarda y custodia de los inmuebles se encomendó bajo absoluta responsabilidad de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG, S.A. DE C.V.** designando como "Depositario" quedando inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **3**

- Acta fuera de protocolo número **115/32,389/24**, de fecha 19 diecinueve días del mes de junio del año 2024 (dos mil veinticuatro), pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 115 (ciento quince), con ejercicio de la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado, hace constar que certificó la inscripción de la Fusión que por medio de oficio No. de 1998/SEDUSO/2024, y plano autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado administrativamente con el Expediente número S-013/2024 de fecha 24 veinticuatro de mayo de 2024 dos mil veinticuatro, quedando inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **3**

- Acta fuera de protocolo número **115/32,970/24**, de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2024 (dos mil veinticuatro), pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 115 (ciento quince), con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que certifico, que el documento que antecede ya autorizó en este Acto, es fiel y exacta reproducción del original que se ha presentado y se ha tenido a la vista.

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



OFICIO NUM. SDU/04166/2025
EXP. ADM: L-USDS-000338-24-03

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

- Presenta copia simple de **pago de derechos municipales** con número de folio 3170000035892 con fecha de pagado el 07- siete de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, asignando el número de expediente Folio L-USDS-000338-24-03.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VI, el artículo 156 BIS I, fracción III y el artículo 160 BIS fracción II, IX y XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de la **Escritura número 13,140**-trece mil ciento cuarenta, de fecha 22-veitidos de julio de 2013 dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montañó Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Sociedad Anónima, donde se constituye la sociedad **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] ³
- Presenta copia simple de la **Escritura número 25,296**-veinticinco mil doscientos noventa y seis, de fecha 21-veituno de septiembre del 2023 dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montañó Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60 (sesenta), con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, que ante el comparecieron los Licenciados **PEDRO JAVIER ELIZONDO GARCÍA Y ARNOLDO DE LA GARZA HINOJOSA**, en su carácter de Delegados Fiduciarios de **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, por cuenta y orden del **CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE ADMINISTRACIÓN** número BI12323, ocurren otorgar de poder especial para actos de administración a favor de la Sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG, S.A. de C.V.** Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] ³
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Arnoldo de la Garza Hinojosa con código de identificación [REDACTED] ⁴ (Delegado Fiduciario de **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO BI12323**).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Pedro Javier Elizondo García con código de identificación [REDACTED] ⁴ (Delegado Fiduciario de **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO BI12323**).
- Presenta copia simple de la **Póliza número 371**-trescientos setenta y uno, en la Ciudad de San Pedro Garza García, a los 17-dieciséis días del febrero del 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Corredor Público el Licenciado Alejandro González Pérez, número (37) treinta y siete en ejercicio para esta Plaza del Estado de Nuevo León, hace constar que comparecen Sergio Saúl Sánchez González y María Gabriela Paruta Gómez con el objeto de formalizar y otorgar el **CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL** por lo que se constituye **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y el otorgamiento de poder en la Cláusula segunda de los Transitorios, nombran como **ADMINISTRADOR ÚNICO**, al C. **SERGIO SAÚL SÁNCHEZ GONZÁLEZ** otorgándole todas las facultades

contenidas en el Artículo (28ª), VIGESIMO OCTAVO. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León bajo la Boleta de Inscripción [REDACTED] 3

- Presenta **copia simple de credencial** para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Sergio Saúl Sánchez González con código de identificación [REDACTED] 4 (Administrador único de la sociedad denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**)

- Presenta **Carta Poder simple** original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 21-veintiuno de julio del 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el C. Sergio Saúl Sánchez González en su carácter de apoderado legal de la persona moral **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG, S.A. DE C.V.**, está en representación de la institución bancaria denominada **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO No. BI12323**, del predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento de los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor del C. Alberto Miguel Salas Martínez, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas nombrando como Testigos a las [REDACTED] 5

- Presenta **copia simple de credencial** para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Alberto Miguel Salas Martínez con código de identificación [REDACTED] 4 (Gestor)

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

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

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción VII, artículo 156 Bis I, fracciones IV, V y artículo 160 Bis, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta **plano de localización** en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento de los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de **pago de derechos municipales** con número de folio 3170000035892 con fecha de pago del 07-siete de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas, asignando el número de expediente Folio L-USDS-000338-24-03.



OFICIO NUM. SDU/04166/2025
EXP. ADM: L-USDS-000338-24-03

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

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracciones V, IV, artículo 156 Bis I, fracciones II Y X y artículo 160 Bis fracción V, IX, XI del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Manifiesta en solicitud y plano de localización el uso de suelo para Habitacional Multifamiliar y Servicios (Oficinas Administrativas y Hotel 3 estrellas) para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento de los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

- Presenta 03-tres juegos de Planos Arquitectónicos. (planos 01 de 08 al 08 de 08) Oficiales, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas para con contenido de los mismos (planos con las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes, la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 164, fracción I y V, artículo 156 Bis I, fracciones I, II y artículo 160 Bis, fracciones I, V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha 19 diecinueve días del mes de febrero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ingeniero de Transito **5** con número de cedula profesional 6720945, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 19 diecinueve días del mes de febrero del año 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto Imperia Sur-Lázaro Cárdenas, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número Fraccionamiento de los Empleados de la S.F.E.O. en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV, artículo 156 Bis I, fracción X, artículo 160 Bis, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **pago del impuesto predial** con fecha de pagado al 24-veinticuatro de enero del año 2025, Folio 407B-2430, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025 dos mil veinticinco, del predio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas número 2780 Fraccionamiento e los Empleados de la S.F.E.O. en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**
- Presenta **Estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental**, de fecha mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por especialista en materia ambiental a través de la Secretaría de Medio Ambiente en el Estado de Nuevo León, por el M.C. **5** con número de cedula profesional 3481468, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 10 diez días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto Imperia Sur, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número Fraccionamiento de los Empleados de la S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** el cual fue recibido en fecha 11 once de abril del 2025 por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracción VIII, artículo 156 Bis I, fracción VII, artículo 160 Bis fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico o Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 la **Factibilidad para el Servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario** expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con número de oficio **SADM-DG/CP-0429-24**, Siebel: 1-19960632-F-392/24, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Mixto, con una superficie de 750.00 m² con una cantidad pre establecida de 11 departamentos, 26 Habitaciones Hotel y 30 Locales Comerciales y/ Oficinas, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas L8-M31, Colonia Empleados S.F.E.O, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

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



OFICIO NUM. SDU/04166/2025
EXP. ADM: L-USDS-000338-24-03

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

- Presenta copia simple de oficio **DIE-F-234/2025**, de fecha 23-veintitres días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, en el cual informan que existe **factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica** requerido para un predio localizado en la en la AVENIDA LAZARO CARDENAS S/N, Fraccionamiento de los Empleados S.F.E.O, en el Municipio de Monterrey, N. L., cuenta con una superficie de 750.00 m², el cual se destinara para 11 viviendas tipo departamentos, 30 oficinas y 26 habitaciones de hotel.

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 Bis I**, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI. Artículo **160 Bis**, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando 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 interese la factibilidad, 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 o le interesa se le determinen, 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. Croquis de ubicación del predio; y,**
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.**
- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;**
- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;**
- VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;**
- VIII. 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 II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (d y f), (d y e) b), e), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- Presenta copia simple de **instructivo y plano** tamaño carta de fecha de aprobación 02- dos días del mes de junio de 1986-mil novecientos ochenta y seis, bajo el número de oficio 1025/86, expediente administrativo 884/86, para Fraccionamiento habitacional, unifamiliar y de urbanización progresiva, denominado "De los Empleados de la Secretaría de Fomento Económico y Obras" S.F.E.O., relativo a un predio ubicado en la acera sur de la Avenida Lázaro Cárdenas por donde da y frente al Poniente de la Escuela Mano Amiga, en este Municipio de Monterrey, el cual se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el **3**

IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

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

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México, S. A. B. de C.V., respecto al periodo del mes Facturado de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de **1**

XI. 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 CD y USB.

ARTÍCULO 156 BIS L.- El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando 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 expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;



III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral; Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente, CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS II, numeral 1) y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), d) y e), b), c) y c)- respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida 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 toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

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

• Presenta copia simple de pago del impuesto predial con fecha de pagado al 24-veinticuatro de enero del año 2025, Folio 407B-2430, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025 dos mil veinticinco, del predio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas número 2780 Fraccionamiento e los Empleados de la S.F.E.O. en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 2

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

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

IX. 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 correspondientes al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México, S. A. B. de C.V., respecto al periodo del mes **Facturado de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro** con dirección de [REDACTED]

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

XI. 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 CD y USB.

ARTÍCULO 160 BIS. - Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría 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 Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

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

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

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

V. Presentar plano de localización del predio;

VI. Cuatro fotografías exteriores 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 su caso de existir o poseer, copias simple 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 estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- 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- mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS II, numeral 1)**, y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, fracciones a), b), c), d), e), f), g), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Apartado 2, inciso A) fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del artículo 164, Apartado 2, inciso B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X, ARTÍCULO 156 Bis I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este artículo, por lo que se da cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano, el predio se encuentra en una zona indicada como SCU-Subcentro Urbano por lo anterior, Los giros solicitados para Habitacional Multifamiliar y Servicios (oficinas administrativas) se encuentran Permitidos y Hotel 3 estrellas Condicionado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19, último párrafo del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por encontrarse en un SCU-SUBCENTRO URBANO, no aplicara la fracción I correspondiente a la predominancia.

IX. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta 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;

- Presenta 03-tres juegos de **planos arquitectónicos** (1 de 8 al 8 de 8) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento De los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Signado también por el Director Responsable de Obra, el Arquitecta [REDACTED] **5** con cédula profesional 8295055 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha mes de febrero del año 2025-dos mil cinco.

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

- Presenta carta de responsabilidad en original de fecha mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el Arquitecta [REDACTED] **5** con número de cédula profesional 8295055, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento De los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2**

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

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

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presente copia simple del **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo PT-ALVI-000643/24 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se señala No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida Lázaro Cárdenas deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

- Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** sellada en original por la Dirección para la Atención del Cambio Climático, en fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento De los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2**

- Presenta copia simple factura del Vivero Tamez de Allende de fecha 17 de agosto de 2024 por la cantidad de 46 árboles Nativos de 3" de diámetro en el tallo, medidos a 1.20 metros Altura, número de factura 11794, documento



OFICIO NUM. SDU/04166/2025
EXP. ADM: L-USDS-000338-24-03

facturado a Desarrollo Inmobiliarios Solag, correspondiente al número de expediente PDE-000369-24/y expediente catastral **2**

- Presenta copia simple de permiso de desmonte con número de expediente PDE-000369-24, oficio No. 1900/24-DGFV-SEDUSO, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas M031, L008, Fraccionamiento De los empleados de la S.F.E.O.
- Presenta original de carta de alturas de fecha 3 tres de julio de 2025 dos mil veinticinco, en el cual indica que el proyecto cuenta con una altura mayor a los 4.00 metros en el área de sótano 1, en el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento De los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta copias simple de dictamen con oficio número DPCE-SAP-AR-371-2025 de fecha 19-diecinueve días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco; emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO IMPERIA SUR, CON 11 VIVIENDAS, 30 OFICINAS Y HOTEL CON 26 HABITACIONES, a ubicarse en Av. Lázaro Cárdenas Lote 8 y 10, Manzana 31, Colonia Empleados S.F.E.O, Monterrey, N.L.

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 los 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, II, y III, 310 fracciones I II, y III, 311 fracciones I, II, y III, 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 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, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anteriormente expuesto, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D 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 SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS**, en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO** en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 o más vivienda por lote) Y SERVICIOS (3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, se considera como **PERMITIDO** y **3.8.4 HOTEL 3 ESTRELLAS** se considera **CONDICIONADO**.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y determinado como **CONDICIONADO**; según expone en el párrafo que antecede, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**; aquellos que por sus características de funciona miento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar el uso de suelo, solicitado de Hotel 3 estrellas se debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- I. **Predominancia**: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.
- II. **Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;
- III. **Impacto Vial**: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.
- IV. **Seguridad**: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante



OFICIO NUM. SDU/04166/2025
EXP. ADM: L-USDS-000338-24-03

dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fueron cubiertas de acuerdo a lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, por lo tanto son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, mediante oficio número **GDV/236/2025**, dictamen Lineamientos Técnicos ambientales-32/25, donde se indican los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento de los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

Requerimiento III. Impacto Vial: De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **PRT/436/2025**, de fecha del 06-seis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan trámite Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento de los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento con oficio número **DPCE-SAP-AR-371-2025** de fecha 19-diecinueve días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco; emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León** para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO IMPERIA SUR CON 11 VIVIENDAS, 30 OFICINAS Y HOTEL 26 HABITACIONES a ubicarse en la Avenida Lázaro Cárdenas, Lote 8 y 10 manzana 31, Colonia Empleados S.F.E.O, Monterrey, N.L. Expediente Catastral [REDACTED] 2 se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar

TERCERO. Verificación. De acuerdo a Verificación Ocular realizada por Arq. Elena Penélope Morquecho Álvarez con número de gafete 212998 en fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que *"Tras realizar la visita se pudo observar que al inmueble se le da uso comercial, aun no se inicia con la construcción indicada en los planos del proyecto anexado, ya se realizó el desmantelamiento de 2 de las cubiertas de los volúmenes que se indican en el plano de demolición estos se encontraban en la parte posterior del predio, aun no se inicia con la construcción indicada en los planos de proyecto anexado, los cajones de estacionamiento que se encuentran corresponden al proyecto anterior."*

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANIÍSTICOS EN SCU-SUBCENTRO URBANO

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción de suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o



OFICIO NUM. SDU/04166/2025
EXP. ADM: L-USDS-000338-24-03

predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...”

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Así mismo, para 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/552/2025, de fecha 15-quince de julio 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 Sótano 1 con una variación de 4.00 cuatro metros a 7.16-siete metros dieciséis centímetros, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como de: Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales, de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento De los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000338-24-03.

“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.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS: Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento a la citada disposición legal, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000338-24-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Existente	Por construir	Por demoler	Total	Distribución de áreas
Sótano 3		529.71		529.71	Estacionamiento: 02 dos Elevadores para autos, 08 cajones con capacidad para 02 autos en eleva-auto (dando un total de 16-dieciséis cajones), 01-un cajón eléctrico, 01-un cajón discapacitado.

					Cisternas, bodega de mantenimiento, subestación eléctrica, 04 cuatro bodegas, cuarto de máquinas, patio de servicio, elevadores y escaleras.
Sótano 2		529.71		529.71	Estacionamiento: 02 dos Elevadores para autos, 14 cajones con capacidad para 02 autos en eleva-auto (dando un total de 28-veintiocho cajones). Elevadores y escaleras.
Sótano 1		58.44		58.44	Estacionamiento: acceso y salida de rampa, 02 dos Elevadores para autos, 12 cajones de eleva-auto con capacidad para 02 autos dando un total de 24-veinticuatro cajones. Elevadores y escaleras.
Planta baja	190.00	299.53	190.00	299.53	Lobby, ½ baño, site, escaleras, lobby y elevadores
2 nivel		284.40		284.40	Hotel: 06-seis habitaciones (cada una con sala, recamara, baño completo y área de blancos). Coffe-bar, doble altura, Lobby Hotel, elevadores, cubo de servicios y escaleras
3 nivel		382.59		382.59	Hotel: 10-diez habitaciones (cada una con sala, recamara, baño completo y área de blancos). Lobby Hotel, elevadores, cubo de servicios y escaleras
4 nivel		382.59		382.59	Hotel: 10-diez habitaciones (cada una con sala, recamara, baño completo y área de blancos). Lobby Hotel, elevadores, cubo de servicios y escaleras
5 nivel		382.59		382.59	Oficinas Administrativas: 10 oficinas (cada una con su recepción, área de oficinas y baño). Lobby Oficinas, elevadores, cubo de servicios y escaleras
6 nivel		382.59		382.59	Oficinas Administrativas: 10 oficinas (cada una con su recepción, área de oficinas y baño). Lobby Oficinas, elevadores, cubo de servicios y escaleras
7 nivel		382.59		382.59	Oficinas Administrativas: 10 oficinas (cada una con su recepción, área de oficinas y baño). Lobby Oficinas, elevadores, cubo de servicios y escaleras
8 nivel		392.21		392.21	Departamentos: 04 cuatro (cada uno con sala, comedor, cocina, terraza cubierta, recamaras y baño completo con vestidor). Lobby departamentos, elevadores, cubo de servicios y escaleras
9 nivel		392.21		392.21	Departamentos: 04 cuatro (cada uno con sala, comedor, cocina, terraza cubierta, recamaras y baño completo con vestidor). Lobby departamentos, elevadores, cubo de servicios y escaleras
10 nivel		310.43		310.43	Departamentos: 03 tres (cada uno con sala, comedor, cocina, terraza cubierta, recamaras y baño completo con vestidor). Lobby departamentos, elevadores, cubo de servicios y escaleras Amenidades: terraza descubierta y alberca
11 nivel		33.17		33.17	Elevadores, cubo de servicios y escaleras Amenidades: asadores descubiertos y terraza social descubierta
12 nivel		64.35		64.35	Azotea (vigas)
Total	190.00	4,807.11	190.00	4,807.11	Multifamiliar (11 Unidades de vivienda tipo departamento), 30 Oficinas Administrativas y Hotel 3 Estrellas 26 Habitaciones.

SEXTO. De acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.



OFICIO NUM. SDU/04166/2025
EXP. ADM: L-USDS-000338-24-03

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 70 setenta cajones (68 eleva autos, 01 un cajón eléctrico y 01 discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2 /Vivienda/ habitaciones	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar	2.3	VIV.	11	25		
3.8.4 Hotel 3 estrellas	3	HAB.	26	9		
3.9.4 Oficinas Administrativas	30.00	M2	862.38	29		
REQUIERE UN TOTAL	63-sesenta y tres					

*Siempre y cuando en la Licencia de Uso de Suelo y/o en la de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

Conforme al **Artículo 47.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan.

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

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

Presenta aprobación de Alineamiento Vial, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, identificado con el número del expediente administrativo PT-ALVI-000643/24 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se señala No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida Lázaro Cárdenas deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

OCTAVO. OPINIONES TÉCNICAS:

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- Oficio No. GDV/236/2025, dentro del dictamen Lineamientos Técnicos Ambientales-32/25, de fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades de vivienda tipo departamento) y Servicios (30-treinta Oficinas Administrativas) y Hotel 3 estrellas, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, sin número, Fraccionamiento De los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. Cuenta con el ingreso del estudio de la Manifestación de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y previo a la etapa de Construcción y Edificación, deberá presentar su resolutivo de acuerdo a los giros y superficies aprobadas (que coincidan con los planos presentados).
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994).
3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del Reglamento de RPA e IUM).
5. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (fracción I del artículo 79 del RPA e IUM).
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (artículo 66 del RPA e IUM).
9. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
12. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública (artículo 77 del RPA e IUM).
13. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-369-24 el cual no requirió reposición de arbolado.
14. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón por cada 100 m2 de área jardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponer a razón de 1 árbol de las características arriba mencionadas por cada 2 cajones cubiertos y el pago de cuotas de salario mínimo correspondientes (previo a la etapa de Construcción y Operación).
15. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio PRT/436/2025, de fecha 06-seis de junio del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaria, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 8 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



OFICIO NUM. SDU/04166/2025
EXP. ADM: L-USDS-000338-24-03

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 19 de febrero del 2025, en el cual **5** Arquitecto con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 6720945, manifiesta ser el 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, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-233-SSA1-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey.
- El Proyecto propone resolver requerimiento de cajones utilizando un sistema de estacionamiento eleva autos (para almacenar 2 vehículos por cajón de estacionamiento) denominado "RAMPA TR EVOLUTION" de acuerdo con la especificación técnica presentada. Al respecto, de conformidad con el Artículo 70 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, "Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones". Tomando en cuenta lo anterior, se le da visto bueno a la propuesta de utilizar el sistema de estacionamiento automatizado toda vez que se cumplan las siguientes obligaciones:
 - Para los cajones de estacionamiento destinados al multifamiliar, se deberá asignar un equipo a cada departamento de manera que los vehículos que se estacionen en la parte superior como en la parte inferior de un solo eleva autos sean destinados a un mismo departamento.
 - Cada espacio de estacionamiento de 2.70x5.00 metros deberá albergar un equipo de estacionamiento para 2 vehículos, considerando las dimensiones que indican las especificaciones referentes al espacio requerido de 2.55 x 5.00 para cada uno de estos equipos.
 - Se deberá respetar una altura libre mínima para cada nivel de estacionamiento de 4.30 metros de acuerdo con la especificación del fabricante.
 - Deberá se disponer de personal de planta calificado (con conocimiento del equipo automatizado) que auxilie a los usuarios el estacionamiento para el acomodo de los vehículos las 24 horas del día los 7 días de la semana.
 - En caso de ausencia de energía eléctrica el equipo deberá contar planta de energía adecuada para el funcionamiento del equipo, o un sistema para la operación manual del mismo.
 - Será responsabilidad del titular del Desarrollo el mantenimiento del equipo, de la planta de energía de emergencia, del equipo hidroneumático, del sistema contra incendio y todo lo necesario para mantener en óptimo funcionamiento el equipo propuesto en este proyecto y garantizar su permanente funcionamiento.
- El Proyecto deberá cumplir con las especificaciones requeridas por el fabricante en cuanto a la cimentación requerida y la alimentación eléctrica necesaria para su óptimo funcionamiento.

- El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo a los cajones y a cada eleva-autos 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.
- Para el desplazamiento vehicular entre los niveles de estacionamiento el proyecto propone 2 elevadores hidráulicos de 4 postes/4 niveles, marca ELEVA, con base en el Artículo 70 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. Tomando en cuenta lo anterior, se le da visto bueno a la propuesta de utilizar elevadores hidráulicos para el desplazamiento de los vehículos entre los niveles de estacionamiento toda vez que se cumplan las siguientes obligaciones:
 - En caso de ausencia de energía eléctrica el equipo deberá contar planta de energía adecuada para el funcionamiento de los elevadores.
 - Será responsabilidad del titular del Desarrollo el mantenimiento de los elevadores, de la planta de energía de emergencia, del equipo hidráulico y todo lo necesario para mantener en óptimo funcionamiento los elevadores propuestos en este proyecto y garantizar su permanente funcionamiento.
 - El Proyecto deberá cumplir con las especificaciones requeridas por el fabricante en cuanto a la obra civil y la alimentación eléctrica necesaria para su óptimo funcionamiento.
- 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 de la ciudad 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.
- El área de los cajones deberá estar claramente delimitada mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos y por los equipos eleva-autos.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatón-vía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad



y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

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

c) la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** adscrita a esta Secretaría, mediante Oficio No. **GME/338/2025** y plano de fecha a los 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2025- dos mil veinticinco, emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

1. Conforme a lo establecido en el art. 103, párrafo final, art. 104 y art. 105 del reglamento de Zonificación y uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio de movilidad deberá ser actualizado en caso de tener una fecha en elaboración mayor a 1 año o que el proyecto sea modificado.
2. El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
3. Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad, *El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo sobre la adecuación geométrica del cruce de la Av. Lázaro Cárdenas y Camino al Mirador, con enfoque de accesibilidad universal*, la cual quedará sujeta a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona.

NOVENO. Dictámenes Externos:

- a) **Protección Civil:** Deberá de presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar los lineamientos de seguridad de acuerdo al dictamen emitido por los Dirección de Protección Civil.

Presenta dictamen en materia de seguridad con número de oficio **DPCE-SAP-AR-371-2025**, de fecha 19-diecinueve días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, emitido Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite lineamientos de seguridad del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIO IMPERIA SUR CON 11 VIVIENDAS, 30 OFICINAS Y HOTEL CON 26 HABITACIONES, a ubicarse en la Avenida Lázaro Cárdenas, Lote 8 y 10, manzana 31, Colonia Empleados S.F.E.O., Monterrey Nuevo León.

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 FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), Y SERVICIO (30-TREINTA OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y HOTEL 3 ESTRELLAS-26 HABITACIONES**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, del Fraccionamiento de los Empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** conformado con una superficie de 750.00 metros cuadrados, materia del presente expediente administrativo.

SEGUNDO. La presente resolución no autoriza la ~~Licencia~~ de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos ni el uso de edificación para la función o giro particular, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en el apartado **III. ANÁLISIS TÉCNICO, 1. ZONIFICACIÓN y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO y 3. ANALISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

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

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



OFICIO NUM. SDU/04166/2025
EXP. ADM: L-USDS-000338-24-03

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

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

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

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

NOVENO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma 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. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS ENCARGADO
DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA
DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE
MONTERREY, NUEVO LEÓN**

Scs/Ocra/Mabs/Zynr/Codr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Sergio Saul Sanchez Gonzalez en su carácter de apoderado siendo las 11 horas del día 16 del mes de Diciembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

No. DE GAFETE

Rubi Padagado

247614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

FIRMA

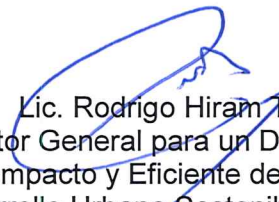
IDENTIFICACIÓN

Sergio Saul Sanchez Gonzalez

4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000338-24-03
	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. Datos de inscripción, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Nombre.
	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.