



INSTRUCTIVO

AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA BANCO MONEX, S.A. I.B.M. MONEX
GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO F/8837.
AVENIDA FÉLIX U. GÓMEZ No. 220, CENTRO DE
MONTERREY NUEVO LEÓN.

Dentro del Expediente Administrativo número L-000243-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----
VISTO, el expediente administrativo L-000243-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós, por la persona moral denominada BANCO MONEX, S.A. I.B.M. MONEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO F/883, a través de su apoderado legal el C. JAVIER TREVIÑO GARZA, y propietaria del inmueble ubicado en: Avenida Félix U. Gómez s/n, zona Centro del Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 8,100.77 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. (70) 05-034-008; solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL-MULTIFAMILIAR (500 DEPARTAMENTOS), SERVICIOS.-(OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIO.-18-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

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

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

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

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Habitacional. -Multifamiliar (500 Departamentos); Servicios (Oficinas Administrativas) y Comercio. -18 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, Ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral 05-034-008, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.



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

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 28,631-veintiocho mil seiscientos treinta y uno, de fecha 22-veintidós días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria con Actividades Empresariales número F/8837, en el cual funge como Fiduciaria la Sociedad denominada "BANCO MONEX", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO y la Sociedad "MONTELEVA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE como Beneficiario y/o la Depositaria, Los inmuebles objetos de la Escritura identificados con los expedientes catastrales 05-034-023; 05-034-008; 05-034-010; 05-034-039; 05-034-018; 05-034-014; 05-034-040 y 05-034-037. la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 7372, volumen 312 libro 295 Sección Propiedad, de la Unidad Monterrey de fecha 03-tres días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós.

- 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.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número Folio 317000028898 de fecha 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, e información de factibilidad y lineamientos.

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

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

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 50,993-cincuenta mil novecientos noventa y tres, de fecha 02-dos días del mes de abril del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Notario Público Asociado de la Notaria Pública número 19-diecinueve de la Ciudad de Mexico, que contiene el Contrato de Sociedad celebrado entre "COMERICA BANK" Y "COMERICA INCORPORATED", denominando a la Sociedad como COMERICA BANK MÉXICO SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, la cual se encuentra registrada en el Registro Público de Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 221912, de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 1997-mil novecientos noventa y siete.

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 76,351-setenta y seis mil trescientos cincuenta y uno, de fecha 15-quinze días del mes de agosto del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19-diecinueve, que contiene el cambio de denominación de COMERICA BANK MEXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, para quedar como BANCO MONEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, la cual se encuentra registrada en la Dirección General del Registro Público de Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 221912, de fecha 15-quinze días del mes de febrero del año 2007-dos mil siete.

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 53,178-cincuenta y tres mil ciento setenta y ocho, de fecha 17-dieciséis días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Pedro Joaquín Romano Zarrabe,



Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés de la Ciudad de México, que contiene el Poder General limitado Revocable para actos de administración que otorga BANCO MÓNEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter única y exclusivamente de Fiduciario del contrato de Fideicomiso irrevocable de administración inmobiliaria con actividades empresariales número F/8837, Poder otorgado a el C. Javier Treviño Garza.

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, fungiendo como otorgante el C. Javier Treviño Garza como Apoderado del/Fideicomiso F/8837 de Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, y como apoderado el [redacted] para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Av. Félix U. Gómez sin número, Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 05-034-008. Y en la cual presenta dos testigos siendo los C. [redacted]

- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano del C. Javier Treviño Garza con número de [redacted] emitida por la Secretaría de Relaciones Exteriores. (Apoderado)
- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano del C. [redacted] con número de pasaporte [redacted] emitida por la Secretaría de Relaciones Exteriores. (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [redacted] con número [redacted] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [redacted] con número [redacted] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)

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

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

- Presenta plano de localización en los planos arquitectónicos, del inmueble Ubicado en Avenida Félix U. Gomez sin número, Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 05-034-008.

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.

- 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 anterior en cumplimiento 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 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Manifiesta en solicitud, escrito libre y plano del proyecto, el uso de suelo: Habitacional. Multifamiliar (500 Departamentos); Servicios.- Oficinas Administrativas y Comercio.-18 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados para el predio identificado con el expediente catastral 05-034-008.

- Presenta juego de planos (1 de 18 al 18 de 18) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Habitacional. Multifamiliar (500 Departamentos); Servicios. Oficinas Administrativas y Comercio.18 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de 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.

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

El lote objeto del trámite solicitado se encuentra en el Centro Metropolitano, según lo establecido en el artículo 4 fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L.

Sin embargo, de acuerdo con el requerimiento de más de 50 cajones de estacionamiento para el proyecto, el solicitante presenta el Estudio de Movilidad realizado por la Empresa denominada Vargas Torres y Asociados S.A. de C.V. y firmado por el Arq. MC. [REDACTED] con Cedula Profesional número [REDACTED] de Maestría en Ciencias con especialidad en Ingeniería de Transito. Anexando carta Responsiva de dicho Estudio de fecha 16-dieciseis días del mes de septiembre del año 2023.

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

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

- Presenta copia simple de recibo de pago del impuesto predial, impreso en fecha 03-tres días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, recibo número Folio de pago: 354E2457, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2023-dos mil veintitrés del expediente catastral 05-034-008.

- Presenta copia simple del Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 3899/IA/22 de fecha 22 días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO; en un predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez entre las calles Aramberry y Washington, en la colonia Centro del Municipio de Monterrey

N.L. Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III incisos g) de la Ley de



Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y Artículo 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico e Hidrológico, de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Oficio número SADM-DG/SP-0278-23 Siebel:1-18290432 F-290/23 emitido por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2023, respecto a la Factibilidad de servicio de agua y drenaje sanitario para un desarrollo tipo mixto de superficie 8,100.77 m² con una cantidad preestablecida de 500 unidades y 18 locales, ubicado en Félix U. Gómez-No. 250 Sur Col. Centro en el municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 05-034-008.

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 número OPFS 167/2023 emitido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 04-cuatro días del mes de octubre del año 2023, respecto a la Factibilidad de servicio de electricidad sujeta a revisión del proyecto y condicionantes específicas, ubicado en Félix U. Gómez y Aramberri, el municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.

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

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

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

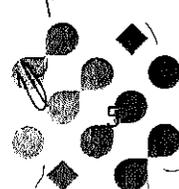
V. Presentar plano de localización del predio

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III incisos a), b), c), d) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 12-doce fotografías exteriores y 6- fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.



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

- Presenta copia simple de oficio con número 401.2C.2.258/2022 de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación Av. Félix U. Gómez 106, 1708-A, 220, 1710, 102, 250, 120, 240 entre J.S. Aramberry y Washington, en el Centro de Monterrey Nuevo León, con los expedientes catastrales 05-034-008; 05-034-010; 05-034-013; 05-034-014; 05-034-023; 05-034-037; 05-034-039 y 05-034-040..., se tiene que los inmuebles en mención no se encuentran declarados como Monumentos Históricos, colindantes a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos..., no forman parte de los catálogos de este Instituto ni de los que se elaboraron de manera conjunta con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y el Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León (CONARTE).” por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

- Presenta el Acuerdo emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la zona Protegida de Santa Lucía, con EXP-JPSL-013 (MONTELEVA) de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, de forma POSITIVO CONDICIONADO el dictamen al proyecto de Usos Mixtos, Habitacional, Multifamiliar (+400 unidades), Comercio y Servicio y Estacionamiento, en un predio ubicado en la Av. Félix U. Gómez entre José Silvestre Aramberry y Washington, Zona Centro, Monterrey, N.L. de Expediente Catastral 05-034-008.

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

Los giros solicitados son considerados como Permitidos por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CAI-Corredor de Alto Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir-notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Comisión Federal de Electricidad respecto al periodo del 27 de mayo al 28 de junio del año 2022, con dirección del servicio Félix U. Gómez 220, Centro, Monterrey, Nuevo León.
- Presenta croquis de distancias a la estación Santa Lucía y al eje de vía del metro línea 3-tres.
- Allega cd con el proyecto en digital.

ANTECEDENTES: Presenta copia simple de plano e Instructivo con número de oficio 20323/SEDUSO/2022, de fecha 01-un días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del expediente administrativo S-105-22, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la Fusión de los lotes de expedientes catastrales 05-034-008; 05-034-010; 05-034-013; 05-034-014; 05-034-023; 05-034-037; 05-034-039; 05-034-040 y para para formar un solo cuerpo de 8,100.77 metros cuadrados, para quedar con el expediente catastral número 05-034-008 que se localiza en la avenida Félix U. Gómez sin número, Delegación Centro en esta ciudad y la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 822, Volumen 129, Libro 17, Sección Auxiliares de la Unidad Monterrey, de fecha 03-tres días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés.

Presenta copia simple de cartulina con número de recibo 000327/23 y número de expediente TM-DETH-000043-23, de fecha 19 días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible,



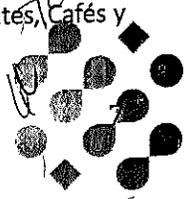
donde se autoriza la Demolición Total de 5763.00 metros cuadrados en el expediente catastral número 05-034-008 que se localiza en la avenida Félix U. Gómez 250, Centro en esta ciudad de Monterrey Nuevo León.; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XI y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 05-034-008, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO en donde da frente a la Avenida Félix U. Gómez donde es Clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en el cual el uso solicitado para HABITACIONAL-1.1.2 MULTIFAMILIAR; COMERCIAL- 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y SERVICIOS.- 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, se consideran como PERMITIDOS. Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); 2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticas y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y



Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , comida rápida, antojitos , 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas } , 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

TERCERO. Verificación física. De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 17-dieciséis días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, por él C. Verificador Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual se encontró que actualmente: " El estado actual del predio es baldío, existe construcción en el predio solicitado pero la mayoría está abandonado, y a contra esquina del inmueble cuentan con oficinas administrativas, los accesos por Félix u. Gómez de entrada y salida representando en el plano coinciden con el plano." "No cuenta con alguna construcción, remodelación o ampliación el inmueble, referente al proyecto solicitado" "Existe el espacio para habilitar cajones de estacionamiento, pero aún no están delimitados, cuenta con el área para la ejecución de los mismos" "Se anexa la microzonificación en el reporte, y de límite de propiedad del inmueble hacia las vías del metro son alrededor de 20mts."

El solicitante acompaña al trámite reporte fotográfico, donde se puede constatar que el predio motivo de solicitud se encuentra dentro de la franja de 500-quinientos metros de la Línea del Metro (Línea 3) y de un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del metro "Santa Lucía" y "Obrera" medidos desde el centro de las estaciones, dando cumplimiento a las

políticas de aplicación de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), señaladas en el numeral 4 fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey.

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

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

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



predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.

b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.

c) En los predios ubicados en el Barrio Antiguo, que estén en el supuesto descrito en el inciso anterior, previa a cualquier autorización, se deberá contar con dictamen positivo de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey.

d) En la zona D.O.T., descrita en el inciso a), se deberán implementar programas de movilidad urbana sustentable, al través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclovías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con especies nativas. En estas zonas, los proyectos de construcción y edificación del suelo, deberán ubicar las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV), al frente del predio, con la finalidad de crear sendas o corredores verdes..."

Y atendiendo las disposiciones reglamentarias municipales, específicamente el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que estas son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente. Señalando a su vez, que lo no previsto por este Reglamento se aplicarán supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables, estableciendo en el artículo 4 fracción LXXXIV, que deberá entenderse por Zona DOT lo siguiente: "...Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación..."

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

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

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.



- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
- VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
- VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.
- Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados...”

Ahora bien, en relación a lo solicitado, mediante la solicitud presentada, reafirma con escrito de fecha 07-siete días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, para el predio ubicado en Avenida Félix U. Gómez s/n Centro, en el municipio de Monterrey con número de expediente catastral (70) 05-034-008, refrenda la solicitud, realizando la petición de resolver con los lineamientos de acuerdo con el art. 73 del reglamento de zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey para una “Zona DOT” de acuerdo a que el proyecto se encuentra en la franja de los 500 metros hacia ambos lados de la línea del metro y de la ecovia. Lo anterior en congruencia con lo indicado en el numeral 10:2.3 de las estrategias de ordenamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León 2013-2025, adjuntándose croquis de la franja 500 metros a ambos lados del sistema o línea del metro donde se aprecia que el predio motivo de solicitud se encuentra dentro de la misma (a 25 metros del límite de propiedad de la Línea 3 del Metro), es decir, dentro de la zona DOT.

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

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



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

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

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

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

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto le corresponde un uso mixto por consistir en una edificación con comercio, en la planta baja y nivel 2, con 3-tres torres de comercio, servicios y uso habitacional multifamiliar en niveles superiores, le resulta aplicable el supuesto establecido en la fracción I del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en atención a las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, además de ubicarse dicho inmueble dentro de la franja de 500 metros a partir de la línea del metro, según se señala en el apartado No. 2 de la verificación física y croquis presentado, con una distancia a 25 metros de la línea 3 del metro, y además estando dentro de un radio menor a 800 metros lineales a Estación del metro, teniendo una distancia de 225 metros a la Estación Santa Lucía de la misma línea de metro.

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

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 8,100.77 m², en donde el 8% de esta superficie da un total de 648.06 metros cuadrados, y el solicitante establece un total de 1,216.85 metros cuadrados los cuales son indicados en plano anexo en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público.



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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 891 cajones (839- cajones estándar y 52-cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón	Por vivienda	500-viviendas	500- cajones		
2.3.1 Locales Comerciales de Servicios Agrupados	30.00	M2	3,351.27	112- cajones		
3.9.4 Oficinas Administrativas	45.00	M2	9,240.00	205- cajones		
REQUIERE UN TOTAL	*817- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 409-cajones.					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de las actividades solicitadas.

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

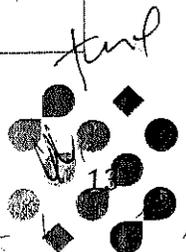
SEXTO - ALTURAS: Para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la 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...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado las siguientes alturas mayores a 4.00 metros: Planta Baja con 4.50 metros; Nivel 2 con 4.30 metros; Nivel 10-amenidades con 4.50, lo cual el interesado justifica mediante escrito recibido en fecha 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés. Ahora bien, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaría. Emitió el oficio No. **DPT1558/2023** de fecha 01-un día del mes de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, estableciendo lo siguiente: "Por lo que atendiendo a lo solicitado por la Dirección de Desarrollo Compacto de esta Secretaría respecto a la altura de nivel establecida por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y por estar ubicado el predio objeto de solicitud en una Zona de Valor Cultural que corresponde al polígono de Santa Lucía, declarado como Zona Protegida, con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural, se atenderá lo dispuesto en el último párrafo del cuadro 21 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2013-2025: que manifiesta lo siguiente: "En el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberá aplicar además de lo dispuesto por el plan y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes". De acuerdo a lo pronunciado por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, y al emitir la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía el Acuerdo de Forma Positivo Condicionado para el proyecto arquitectónico (relatado en el apartado precedente de requisitos 2) mediante el expediente EXP-JPLS-013 (MONTELEVA) de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en el acto se aprueban las alturas mayores a 4 metros, y el número total de niveles presentados en los planos de proyecto arquitectónico.

SÉPTIMO. Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en



cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-000243-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	5,462.10	Plazoleta con accesos peatonales y jardines; cuarto eléctrico, administración, elevadores y escalera, área de 8-locales comerciales, con 3-elevadores y escaleras; cuarto eléctrico, Lobby, escaleras y 3-elevadores, carga y descarga; cuarto de máquinas, cisterna, comedor administración, Estacionamiento para 57-cajones (53-cajones estándar y 04-cajones para discapacitados) caseta.
NIVEL 2	5,464.17	Cuarto eléctrico, cuarto de máquinas, elevadores y escalera, área de 9-locales comerciales, con 3-elevadores y escaleras, cuarto intendencia, Lokers personal, escaleras y 3-elevadores; Estacionamiento para 58-cajones (54-cajones estándar y 04-cajones para discapacitados).
NIVEL 3	5,464.18	2-cuartos de servicio, elevadores y escalera; área del 1-un Local comercial, 3-elevadores y escaleras; 2-cuartos de servicio, 6-elevadores y escalera; Estacionamiento para 104-cajones (98-cajones estándar y 06-cajones para discapacitados).
NIVEL E4	4,454.78	5-cuartos de servicio, 9-elevadores, Escaleras, Estacionamiento para 105-cajones (99-cajones estándar y 06-cajones para discapacitados).
NIVEL E5	4,454.78	5-cuartos de servicio, 9-elevadores, Escaleras, Estacionamiento para 105-cajones (99-cajones estándar y 06-cajones para discapacitados).
NIVEL E6	4,454.78	5-cuartos de servicio, 9-elevadores, Escaleras, Estacionamiento para 105-cajones (99-cajones estándar y 06-cajones para discapacitados).
NIVEL E7	4,454.78	5-cuartos de servicio, 9-elevadores, Escaleras, Estacionamiento para 105-cajones (99-cajones estándar y 06-cajones para discapacitados).
NIVEL E8	4,454.78	5-cuartos de servicio, 9-elevadores, Escaleras, Estacionamiento para 105-cajones (99-cajones estándar y 06-cajones para discapacitados).
NIVEL E9	3,618.28	5-cuartos de servicio, 9-elevadores y escalera; Estacionamiento para 103-cajones (97-cajones estándar y 06-cajones para discapacitados).
NIVEL 10	2,746.22	Cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 12-Departamentos, gimnasio, terraza descubierta, ludoteca, deck social terraza, espacio compartido, 02-dos salas de cine y 02-dos game room; Estacionamiento para 44-cajones (42-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados).
NIVEL 11	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 12	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 14	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 15	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 16	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 17	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 18	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 18	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 19	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 20	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 21	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, 30-Departamentos.
NIVEL 22	2,746.22	3-cuartos de servicio, cubo de instalaciones, 9 elevadores y escaleras, área de oficinas y 10-Departamentos.
NIVEL 23	2,746.22	3-cuartos de servicio, cubo de instalaciones, 9 elevadores y escaleras, área de oficinas y 10-Departamentos.



NIVEL 24	2,746.22	3-cuartos de servicio, cubo de instalaciones, 9 elevadores y escaleras, área de oficinas y 10-Departamentos.
NIVEL 25	2,746.22	3-cuartos de servicio, cubo de instalaciones, 9 elevadores y escaleras, área de oficinas y 10-Departamentos.
NIVEL 26	2,746.22	3-cuartos de servicio, cubo de instalaciones, 9 elevadores y escaleras, área de oficinas y 10-Departamentos.
NIVEL 27	2,746.22	3-cuartos de servicio, cubo de instalaciones, 9 elevadores y escaleras, área de oficinas y 10-Departamentos.
NIVEL 28	2,746.22	3-cuartos de servicio, cubo de instalaciones, 9 elevadores y escaleras, área de oficinas y 10-Departamentos.
NIVEL 29	2,746.22	3-cuartos de servicio, cubo de instalaciones, 9 elevadores y escaleras, área de oficinas y 10-Departamentos.
NIVEL 30	2,746.22	3-cuartos de servicio, cubo de instalaciones, 9 elevadores y escaleras, área de oficinas y 10-Departamentos.
NIVEL 31	2,746.22	3-cuartos de servicio, 9-elevadores y escaleras, amenidades (04 salones de eventos, área de baños, 2 asoleadero, 2 albercas y área de asadores), 08-Departamentos.
NIVEL 32	1,119.11	Sobrepaso de elevadores, escaleras y oficinas.
SOBREPASO	89.40	Sobrepaso de elevadores y escalera
TOTAL	101,161.76	MULTIFAMILIAR (500 DEPARTAMENTOS), OFICINAS ADMINISTRATIVAS) 18-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL: De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como, "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables...". A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000243-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, El Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000640-23, en fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio Ubicado en la Avenida Félix U. Gómez Sin número, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 05-034-008, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio la cual se especifica en el apartado de la Opinión Técnica Vial.

NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS: La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental emitió oficio N° DGDV-1626/23, dentro del dictamen LTA-129/23 de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (500 Departamentos); (8,200.60 m2) de Oficinas Administrativas y 18 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados del expediente administrativo L-243-

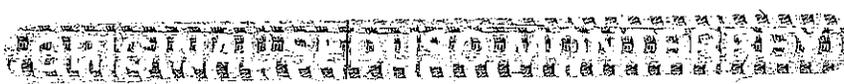


22 de un predio ubicado en Av. Félix U. Gómez S/N, Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 05-034-008; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

- Deberá presentar copia del resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994).
- En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
- Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- El predio presenta arbolado por lo que deberá solicitar el permiso de desmonte ante esta dependencia.
- De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer 247-doárboles nativos de las características arriba mencionadas al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).
- 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 DPT/V/230/2023 de fecha 11-once días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

ANTECEDENTES



Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-000640/23 de fecha 20 de septiembre del 2023, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la avenida Félix U. Gómez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la calle Aramberri deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
 - Para la calle Washington deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
 - En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros.
- Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

CONCLUSIONES

Tomando en cuenta los planos del proyecto arquitectónico analizados por la Dirección de Desarrollo Compacto, el estudio de movilidad y demás documentales proporcionados; esta Dirección considera que 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 16 de septiembre del 2023, en el cual el Arquitecto Maestro en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito manifiesta que es el asesor en temas de vialidad y movilidad.

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El Predio cuenta con afectación vial por las calles Aramberri y Washington, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
- El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de estas vialidades colindantes debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

• Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.



OFICIO No. SEDUSO/26165/2023
EXP. ADM: L-000243-22

• El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

• Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

• Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

• Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

• El proyecto tendrá sus entradas y salidas vehiculares hacia las avenidas Aramberri y Washington. El proyecto no propone entradas vehiculares, salidas vehiculares ni cajones de estacionamiento hacia la avenida Félix U. Gómez, por lo que no se deberá utilizar esta avenida para este fin.

• En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

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

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

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

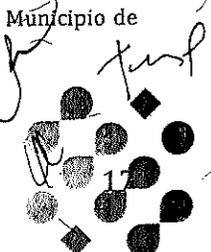
• Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrápante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

• El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

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

• Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.

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



- 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.

- Conforme a lo indicado en el Oficio DGMEP/639/2023 de fecha 9 de octubre del 2023, donde la dirección general de movilidad y espacio público de la secretaría de desarrollo urbano sostenible otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos:

- a) El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización tanto vertical como horizontal de la intersección de la avenida Félix U. Gómez y Adolfo Prieto cumpliendo las especificaciones indicadas en los planos autorizados.
- b) El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en la intersección de Félix U. Gómez y Adolfo Prieto, tal y como se indican en el plano autorizado.
- c) En lo que respecta al sistema de semaforización del cruce, el solicitante deberá de modernizar el mismo, añadiendo la semaforización peatonal, así como la reubicación de los semáforos existentes, tal y como se indica en el plano autorizado; asimismo, deberá suministrar e instalar todo lo necesario para su correcta puesta en marcha y operación.
- d) Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

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

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

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

c) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:

- Mediante número de oficio DGMEP/639/2023, de fecha 09-nueve de octubre del 2023-dos mil veintitrés, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

- 1.El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal de la intersección de la Av. Félix U. Gómez y Adolfo Prieto, cumpliendo con las especificaciones indicadas en los planos autorizados.
- 2.El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en la intersección de Félix U. Gómez y Adolfo Prieto, tal como se indican en el plano autorizado.
- 3.En lo que respecta al sistema de semaforización del cruce, el solicitante deberá de modernizar el mismo, añadiendo la semaforización peatonal, así como la reubicación de los semáforos existentes, tal y como se indica en el plano autorizado; así mismo, deberá suministrar e instalar todo lo necesario para su correcta puesta en marcha y operación.
4. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

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



Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

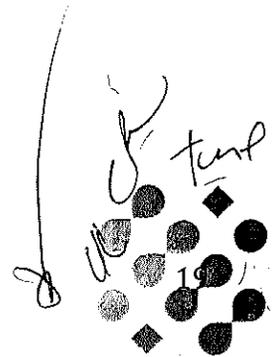
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar equipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua



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

Energía renovable:

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

DÉCIMO. Dictámenes Externos.

- Mediante el oficio No. DPCE-SAP-AR-388-2023, de fecha 15-quince de junio del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONAL Y COMERCIAL (MONTELEVA SANTA LUCIA)**, a ubicarse en Av. Félix U. Gómez No. 250 Sur, Centro en el Municipio de Monterrey N.L. y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante el oficio No. DPCE-SAP-AR-752-2023, de fecha 09-nueve de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONAL, COMERCIAL Y OFICINAS (MONTELEVA SANTA LUCIA EDIFICIO-B)**, a ubicarse en Av. Félix U. Gómez No. 250 sur, Centro en el Municipio de Monterrey N.L. y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante el oficio No. DPCE-SAP-AR-568-2022, de fecha 03-tres de octubre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONAL Y COMERCIAL (MONTELEVA SANTA LUCIA EDIFICIO-C)**, a ubicarse en Av. Félix U. Gómez No. 250 Sur, Centro en el Municipio de Monterrey N.L. y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante oficio con número 401.2C.2.258/2022 de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación Av. Félix U. Gómez 106, 1708-A, 220, 1710, 102, 250, 120, 240 entre J.S. Aramberry y Washington, en el Centro de Monterrey Nuevo León, con los expedientes catastrales 05-034-008; 05-034-010; 05-034-013; 05-034-014; 05-034-023; 05-034-037; 05-034-039 y 05-034-040, "se tiene que los inmuebles en mención no se encuentran declarados como Monumentos Históricos, colindantes a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos..., no forman parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado de manera conjunta con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y el Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León (CONARTE)." por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
- Mediante el Acuerdo emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la zona Protegida de Santa Lucía, con EXP-JPSL-013 (MONTELEVA) de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, de forma **POSITIVO CONDICIONADO** el dictamen al proyecto de Usos Mixtos, Habitacional, Multifamiliar (+400 unidades), Comercio y Servicio y Estacionamiento, en un predio ubicado en la Av. Félix U. Gómez entre José Silvestre Aramberry y Washington, Zona Centro, Monterrey, N.L. de Expediente Catastral 05-034-008. Con lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 73 fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.



- Al momento de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituya la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, se analizará sobre si les es o no procedente el Resolutivo del Dictamen de Impacto Urbano Regional en términos de lo establecido por los Artículos 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196 Y 197 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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, 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, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL-MULTIFAMILIAR (500 DEPARTAMENTOS), SERVICIOS-(OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIO (18) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Félix U. Gómez s/n, zona Centro del Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 8,100.77 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. (70) 05-034-008.

SEGUNDO. La presente resolución únicamente autoriza lo antes precisado, y no autoriza construcción ni proyecto arquitectónico alguno, ni el uso para la función o giro particular de la edificación, 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.

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 interposición persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo. 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. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.



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

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

ARQ. VANESSA WILDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse 1 quien dijo ser gestor, y se identificó con INE; siendo las 11:00 horas del día 12 del mes Diciembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rosa Elena Benab

CREDENCIAL OFICIAL No. 212513

FIRMA: [Firma]

TVNB/Alimn/Mdes/legh/Gadr

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: 1

IDENTIFICACIÓN OFICIAL 3

FIRMA: 5

