



INSTRUCTIVO

**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
INVERSIONES DUDUL, S.A.P.I. DE C.V.
DOMICILIO DIEGO DE MONTEMAYOR N° 551, EN EL
CENTRO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -**

Dentro del Expediente Administrativo número L-000250-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro. ---VISTO, el expediente administrativo L-000250-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 15-quince de diciembre de 2022-dos mil veintidós, por el apoderado legal de la persona moral denominada **INVERSIONES DUDUL, S.A.P.I. DE C.V.**, en el carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón No. 1202 al 1222, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. (70) 05-041-010; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional (Multifamiliar 250 unidades habitacionales de no más de 45 m²); Comercio (10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios (34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,797.29 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO** respecto a los usos arriba señalados, para el inmueble ubicado calle Juan Ignacio Ramón No. 1202 al 1222, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. (70) 05-041-010, en los términos anteriormente indicados.

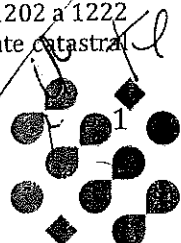
SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

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 y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional.-(Multifamiliar 250 unidades habitacionales de no más de 45 m²); Comercio.-(10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios.-(34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público**, ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente, número 1202 a 1222 Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral

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



70) 05-041-010, 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 30,188- treinta mil ciento ochenta y ocho, de fecha 19-diecinove días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, 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, referente al **Contrato de Compraventa de Inmueble**, en la cual la Sociedad denominada "INVERSIONES DUDUL", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** es la parte adquirente del inmueble objetos de la Escritura ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón Oriente, esquinero con Nicolás Martínez e identificado con el expediente catastral 70) 05-041-010; la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4156, volumen 315, libro 167 Sección Propiedad, de la Unidad Monterrey de fecha 04-cuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés.
- 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 3170000028941 de fecha 15-quince días del mes 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 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 27,979-veintisiete mil novecientos setenta y nueve, de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito, que contiene la **Constitución de una Sociedad Mercantil denominada "INVERSIONES DUDUL" S.A.P.I. DE C.V.** en donde también se otorga el **Poder General para actos de Administración y Poder General para actos de Dominio** a favor del C. ENRIQUE RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, la cual se encuentra registrada en el Registro Público del Comercio de Monterrey Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2022018649, de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia simple de escritura Pública número 40,897- cuarenta mil ochocientos noventa y siete, de fecha 07-siete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el Municipio de Santiago Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con Residencia en Santiago, Nuevo León, que ocurre a **OTORGAR UN PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** en donde la Sociedad Denominada "INVERSIONES DUDUL" S.A. DE C.V. otorga a favor de la C. Yessica Marlen Muñoz Urquiza.
- Presenta copia simple de escritura pública número 42,542- cuarenta y dos mil quinientos cuarenta y dos, de fecha 19-diecinove días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el Municipio de Santiago Nuevo León, estados Unidos Mexicanos, ante la



Gobierno de
Nuevo León
2021 / 2024



No. OFICIO SEDUSO/03071/2024
EXP. ADM: L-000250/22

fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en Santiago nuevo León, que ocurre **OTORGAR UN PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** en donde la Sociedad Denominada "INVERSIONES DUDUL" S.A. DE C.V. otorga a favor del C. Cristian Adrián Lozano Tamez.

- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Enrique Rodríguez González con número [REDACTED] (Apoderado Legal de "INVERSIONES DUDUL" S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Cristian Adrián Lozano Tamez con número [REDACTED] (Apoderado Legal de "INVERSIONES DUDUL" S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Yessica Marlen Muñiz Urquizo con número [REDACTED] (Apoderado Legal de "INVERSIONES DUDUL" S.A. DE C.V.).

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 Calle Juan Ignacio Ramón Oriente, número 1202 a 1222 Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 05-041-010.
- 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, y plano del proyecto, el uso de suelo: Habitacional. - Multifamiliar (250 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio. - (10 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados); Servicios. - (34 una Oficinas Administrativa) y Estacionamiento Público, para el predio identificado con el expediente catastral 70) 05-041-010.
- Presenta juego de planos (1 de 23 al 23 de 23) 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 250 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio. - (10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios. - (34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público, 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.

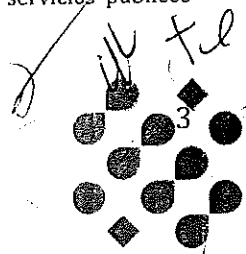
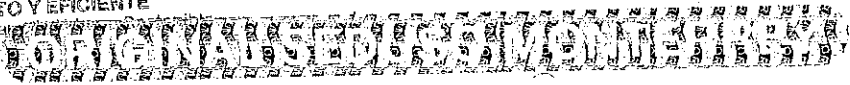


Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

17555



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, Nuevo León; sin embargo, de acuerdo con el requerimiento de más de 50 cajones de estacionamiento el solicitante presenta el Estudio de Movilidad realizado por la empresa Grupo 4HCL firmado por el Ing. Civi [REDACTED] con cedula Profesional número [REDACTED] de Ingeniería Civil. Anexada carta de Responsabilidad de dicho Estudio de fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

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 de Suelo del Municipio 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 con Folio 403E-414 de fecha 05-cinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial año 2024-dos mil veinticuatro (correspondiente del 1er al 6to bimestre del 2024), del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 05-041-010.
- Presenta copia simple del **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número 1744/SMA-DIR/23 de fecha 30-treinta días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, 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 Calle Juan Ignacio Ramón esquina con Nicolás Martínez, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.

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 e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León (se anexa imagen del visor) y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Oficio número **SADM-DG/SP-0055-24**; emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 01-un días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la Factibilidad de servicio de agua y drenaje sanitario para un uso mixto, con un a cantidad de pre establecida de 250 departamentos de no más de 45 m²; 10 locales y 34 oficinas, en una superficie 1,797.29 m², ubicado en Calle Juan Ignacio Ramón Oriente, número 1202 - 1222 esquina con Nicolás Martínez,



Gobierno
de
Nuevo León
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRAL Y
COMPARTIDO Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



No. OFICIO SEDUSO/03071/2024
EXP. ADM: L-000250/22

Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con vigencia de 2-dos años, e identificado con el número de expediente catastral 70) 05-041-010.

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 **DIE-310/2024** emitido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la Factibilidad de servicio de energía eléctrica para un edificio de 250 Unidades Habitacionales (no más de 45 m²); 10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 34 Oficinas Administrativas y Estacionamiento Público, ubicado en Calle Juan Ignacio Ramón Oriente, número 1202 a 1222 Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con vigencia de 6-seis meses, según expediente catastral 70) 05-041-010.

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

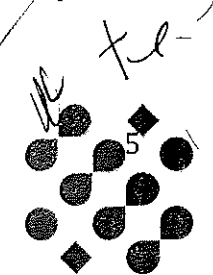
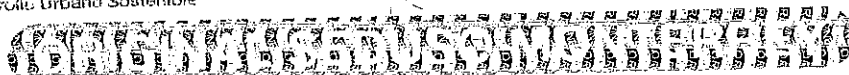
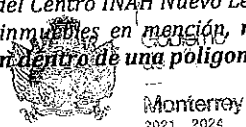
• Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III incisos a), b), c), g), d) y f) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo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

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

• Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro 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 Acta Fuera de Protocolo Numero **143/92143/2023** de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaria Pública 143- ciento cuarenta y tres, con ejercicio en la demarcación notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado, respecto a la certificación de la copia del Oficio 1 con número **401.2C.2.228/2023** tramite **INAH-02-003**, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación Juan Ignacio Ramón Oriente números 1202 al 1222 entre las calles Nicolás Martínez y Rafael Platón Sánchez, en el Centro de Monterrey Nuevo León, "Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte del personal del área Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber verificado la información contenida en los catálogos de este Instituto; le informo que, los bienes inmuebles en mención, no están considerados como Monumentos Históricos, ni colindante a uno y tampoco se encuentran dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos".



- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero 143/91330/2023 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaria Pública 143 y ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto a la certificación de la copia del Oficio 3 con las Fichas de Catálogo de Inmuebles con Valor Histórico de fecha 01-un días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, en las cuales se menciona que las construcciones analizadas y ubicadas en el Centro- Barrio Antiguo datan de la época de los 20' con un estilo Neoclásico, para lo inmuebles con expediente catastral números 70)05-047-010, 70)05-047-008, y 70)05-047-009.

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Numero 143/92333/2023 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaria Pública 143 y ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto a la certificación de la copia del Oficio 2 con número DOCLNL-292/16 de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación Juan Ignacio Ramón No. Oriente números 1220, 1224, 1226 en el Centro de Monterrey Nuevo León, "Sobre el particular, *Informo a usted que los inmuebles que se presentan forman parte de los Catálogos INAH-IMBA-COÑARTE su construcción data de los 20's del siglo XX, no cuenta con colindantes históricos, pero cuenta con elementos arquitectónicos importante a conservar en sus fachadas principales. Nuestra opinión técnica es que se restauren las fachadas y la primer crujía que se encuentra en mal estado, la ampliación del segundo nivel será remetido de 5 metros integrándose al contexto del conjunto arquitectónico. Los tramites a realizar son: "RESTAURACIÓN DE LA FACHADA Y AMPLIACIÓN DE SEGUNDO NIVEL".*

- Presenta oficio con número 143/91334/2023 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INBAL, en el cual se informa que el inmueble de ubicación Juan Ignacio Ramón No. Oriente números 1202, 1204, 1206, 1208, 1210, 1212, 1214, 1216, 1218, 1220 Y 1222, esquina con Nicolás Martínez, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, "no cuentan con declaratoria de Monumento Artístico mediante Decreto publicado en Diario Oficial de la Federación y no son colindantes con alguna construcción declarada como monumento artístico, en el Municipio de Monterrey.

- Presenta copia simple de Acuerdo emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la zona Protegida de Santa Lucía, con EXP-JPSL-009 (Actualización de Proyecto) de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, de forma POSITIVO CONDICIONADO A QUE SE RESPETEN LOS LINEAMIENTOS EXPEDIDOS POR EL INAH, el dictamen al proyecto de Usos Mixtos, Habitacional, Multifamiliar (180 viviendas), Comercio, Servicio y Estacionamiento, en un los predios ubicados en la calle Juan Ignacio Ramón con número exterior 1202 al 1222, Zona Centro, monterrey, Nuevo León, expediente catastral-05-041-010.

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.

- Presenta Microzona-Levantamiento de Usos de Suelo de la zona, por ser Condicionado el giro de Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, sin embargo, al encontrarse el predio con frente a la calle Juan Ignacio Ramón clasificada como CCU-CORREDOR CULTURAL, no se analiza el Requerimiento I.- la Predominancia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 último párrafo, 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 Agua y Drenaje de Monterrey Industria Publica Descentralizada, respecto al periodo del 16 de febrero al 15 de marzo del año 2022, con dirección de servicio Diego de Montemayor Sur No. 551, Centro, Monterrey, Nuevo León.

- Presenta escrito de solicitud DOT de fecha 13-trece días el mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés anexando croquis de distancias a la estación Ignacio Zaragoza y a la línea del metro 2-dos, y de estación de Ignacio Zaragoza y estación Santa Lucía al Predio con fecha del-8-ocho días de marzo de 2024-dos mil veinticuatro.



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024



No. OFICIO SEDUSO/03071/2024
EXP. ADM: L-000250/22

- Presenta ficha ambiental recibida por la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a esta Secretaría en fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós para una Torre Departamental Uso Habitacional y Locales Comerciales.
- Presenta croquis de área Libre Complementaria ubicada sobre la calle Juan Ignacio Ramón.
- Presenta copia simple de oficio número DPCE-SAP-AR-726-2022 de fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, emitida por Protección Civil de Nuevo León, en donde se presenta el Análisis e Riesgos de proyecto PORTIKO, Habitacional.- (Multifamiliar 250 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio.- (10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios.- (34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público, a ubicarse en la calle Juan Ignacio Ramón 1220, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral 05-041-010.
- Presenta copia simple de oficio de la Dirección de Protección Civil Monterrey, respecto al análisis de Riesgo de un árbol que se encuentra en el interior del terreno, y firmado por el Ing. Fernando Fernández Flores, Director de Protección Civil de Monterrey de la Secretaría de Seguridad y protección a la Ciudadanía.
- Presenta copia simple de factura número D-14259, de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitida por Vivero el Escorial, referente a la reposición de 173-ciento setenta y tres árboles nativo de 3" diámetro de tronco medidos a 1.20m.
- Presenta Alineamiento Vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000643/23 de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación de alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para las calles de Juan Ignacio Ramón y Nicolás Martínez deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y para la unión de éstas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

- Presenta Ficha Ambiental recibida por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría, en fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés para el proyecto a ubicarse en la Calle Juan Ignacio Ramón Oriente, número 1202 a 1222 Centro, con el expediente catastral 70) 05-041-010.

III. ANTECEDENTES.

- No presenta antecedentes del predio.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; y,

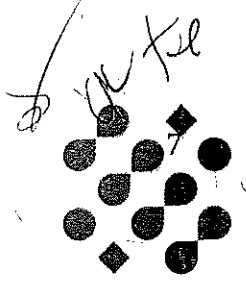
CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 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, 100 fracciones III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.



Monterrey
2021 - 2024

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



SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 05-041-010, 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, y 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 Calle Juan Ignacio Ramón donde es Clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL-1.1.2 MULTIFAMILIAR; SERVICIOS.- 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** son considerados como **PERMITIDOS** y para **COMERCIAL.- 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y SERVICIOS** se considera como **CONDICIONADO**.

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 Juguetes 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, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros).

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto IV del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y 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 funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, deberá 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.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024



No. OFICIO SEDUSO/03071/2024
EXP. ADM: L-000250/22

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

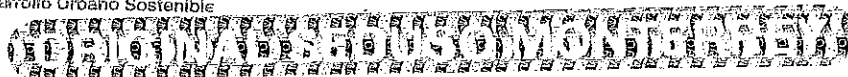
Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y **Corredor Cultural (CCU)**; Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del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

Considerando lo indicado, respecto a los 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 dando frente a una vialidad indicada como **CCU CORREDOR CULTURAL**, por lo tanto son aplicables los **Requerimientos II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° **DGDV-2572/23, LTA-218/23**, de fecha 21-veintiun días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir.

Requerimiento III. Impacto Vial: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número **DPT/V/099/2024** de fecha 17-dieciséis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, a través del cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-726-2022**, de fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, emitió dictamen en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para Análisis de Riesgo Vía Verificación de cumplimiento de proyecto Habitacional.- (Multifamiliar 250 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio.- (10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios.- (34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público, en la calle Juan Ignacio Ramón 1280, Colonia Centro de Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



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 Ocular. De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 17-dieciséis días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, por personal adscrito a ésta Secretaría, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

- o "Al momento de la vista se pudo apreciar que el predio actualmente se encuentra abandonado, no tiene uso alguno, se encuentra ubicado entre casas habitación y si corresponde al predio con los planos del proyecto.
- o No se percibe demolición, ampliación o algún tipo de construcción del inmueble, actualmente se encuentra abandonado; en el plano arquitectónico se están proponiendo los accesos de entrada y salida por Nicolás Martínez, es cuestión de hacer las adecuaciones correctas sin afectar a los habitantes colindantes al predio.
- o Los espacios de cajones aún no están delimitados en el predio, en el plano arquitectónico cuanta con cajones proyectados y varios niveles de estacionamiento en sótano por lo que aún no hay construcción del mismo.
- o Se anexa microzonificación del predio en el reporte.
- o Se anexan fotografías del exterior y de su entorno del predio".

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.

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

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

- a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.
- b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

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



No. OFICIO SEDUSO/03071/2024
EXP. ADM: L-000250/22

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

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

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 Ecovia, 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.

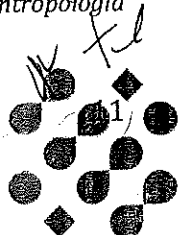
III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos; tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

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.

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



VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

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

Ahora bien, en relación a lo solicitado, en fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 2022- dos mil veintidós mediante la solicitud presentada, reafirma con escrito de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, para el predio ubicado en Calle Juan Ignacio Ramón Oriente número 1202 al 1222, Centro, en el Municipio de Monterrey, con número de expediente catastral 70) 05-041-010, 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. 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 2-dos del metro donde se aprecia que el predio motivo de solicitud se encuentra dentro de la misma (a 364 metros del límite de propiedad), y a una distancia de 627 metros del centro de la estación Ignacio Zaragoza y una distancia de 562 metros a la estación del metro Santa Lucía, 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, opinión técnica respecto a la aplicación de la norma técnica para proyectos DOT, específicamente a la interpretación e identificación de los lotes que se encuentran en zona DOT y las distancias que deben cumplir respecto a los diferentes sistemas de transporte, en atención a la estrategia urbana de densificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, manifestando que de acuerdo a los elementos para la interpretación de la política pública establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano, respecto al Desarrollo Orientado al Transporte citando los siguientes:

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

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

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

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

Concluyendo dicho Instituto lo siguiente: "... De los elementos aportados en los puntos I), II), III) y IV), se infiere que el concepto respecto de predios que colinden tanto con Líneas de Metro, así como con aquellos que colinden con la Ecovía, sin que se refiera al punto exacto en que se interceptan ambos puntos, ya que la "y" como conector en la disposición normativa no juega un papel conjuntivo, esto es, no estipula que deberán confluír ambos elementos (metro y ecovía) para que se



No. OFICIO SEDUSO/03071/2024
EXP. ADM: L-000250/22

actualice el supuesto normativo. Para que lo anterior fuera así, debió señalarse de manera expresa, a través de un concepto como intersección, cruce o alguno similar, que denotara que la intención era la de especificar dicha situación...

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto le corresponde un **uso mixto** por consistir en una edificación con comercio y servicios en niveles varios, con 10-diez Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, 34 Oficinas, Estacionamiento Público y el uso habitacional multifamiliar en los niveles superiores, le resulta aplicable el supuesto establecido en la fracción I del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en atención a las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, además de ubicarse dicho inmueble dentro de la franja de 500 metros a partir de la línea del metro (Línea 2), según se señala en el croquis presentado por el solicitante, y además estando dentro de un radio menor a 800 metros lineales de la estación de metro línea 2-dos.

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

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,797.29 m2, en donde el 8% (ocho por ciento) de esta superficie da un total de 143.78 metros cuadrados, y el solicitante establece un total de 143.80 metros cuadrados los cuales **son indicados en escrito y hoja anexa, para ubicarse en la planta baja del proyecto con frente a la calle Juan Ignacio Ramón, de acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición y en plano doble carta anexo a los planos de proyecto.**

QUINTO. Análisis de estacionamiento con beneficios a la Zona DOT. En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 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:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	250- viviendas	250-cajones	333 cajones	

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



2.3.1 Locales Comerciales de Servicio Agrupados	30	M2	630.78	21- cajones	(301-estandar, 16 compactos y 16-cajones para discapacitados)	SI CUMPLE
3.9.4 Oficinas Administrativas	45	M2	1596.49	36- cajones		
3.14.1 Estacionamiento Público	No aplica					
REQUIERE UN TOTAL	*307- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 154-cajones.					

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

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

SEXTO. ALTURAS: 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 lo solicitado por la Dirección para un 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 la 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".

Por los motivos y razonamientos expuestos, respecto a la opinión de altura del proyecto arquitectónico que obra en el expediente L-000250-22 Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional.- (Multifamiliar 250 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio.- (10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios.- (34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público, se deberá acatar lo que establezca el acuerdo de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, con número EXP-JPSL-009 (Actualización de Proyecto) de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

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



Gobierno de
 Monterrey
 2021 - 2024

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

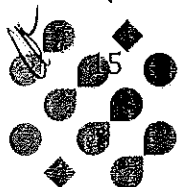


No. OFICIO SEDUSO/03071/2024
EXP. ADM: L-000250/22

SÉPTIMO. 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 del citado artículo, el proyecto presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	184.50	Cisterna y cuarto de bombas
PLANTA BAJA	1,163.71	09-Locales Comerciales, lobby departamentos, 4-elevadores y escaleras, 1 elevador de servicio, área de administración con 2 oficinas, comedor, baños, cuarto de basura, de mantenimiento y site; acceso y salida a estacionamiento, subestación eléctrica y medidores eléctricos, amenidades exteriores e interiores, área de carga y descarga, área de amenidades con baños, caseta de acceso a estacionamiento.
NIVEL 02	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 03	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 04	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 05	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 06	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 07	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 08	1,378.30	Estacionamiento para 37-cajones (33-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 09	1,387.30	Estacionamiento para 38-cajones (34-cajones estándar; 2-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados). 4-elevadores, escaleras, 4 oficinas administrativas y 18-ctos. de aprovisionamiento.
NIVEL 10	571.07	3 áreas de Amenidades exteriores, 2 cuartos de servicio, baños hombres y mujeres, comedor común, Cuarto de descanso, cuarto de TV, Bar, Palapa, Lavandería, Blancos, Estancia 4-elevadores y escaleras.
NIVEL 10A	610.93	6 departamentos, 4-elevadores y escaleras
NIVEL 11	732.33	13 oficinas, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 12	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 14	732.33	9-Departamentos, 4-oficinas, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 15	732.33	01-Departamento, 12 oficinas, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 16	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 17	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 18	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 19	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 20	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 21	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 22	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 23	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 24	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 25	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 26	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.

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



NIVEL 27	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 28	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 29	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 30	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 31	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 32	732.33	13-Departamentos, 3-elevadores y escaleras.
NIVEL 33	346.60	01 Local Comercial, 1-Oficina Administrativa, espacio comercial, terraza de amenidades, 3-elevadores y escaleras.
AZOTEA	24.24	Cubo de elevadores y escaleras.
TOTAL	29,352.83	MULTIFAMILIAR 250 UNIDADES HABITACIONALES, 10 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, 34 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO.

- Los cuartos de Aprovisionamiento solo son como complemento de los departamentos, por lo que no podrán ser utilizados por personas ajenas al desarrollo.

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-000250-22, 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-000154-22, en fecha 12-doce días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio Ubicado en la Calles Juan Ignacio Ramón y Nicolás Martínez sin número, Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral 70) 05-041-010, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la intersección de las calles Juan Ignacio Ramón y Nicolás Martínez respetando un ochavo de 3.00 x 3.00 metros de las vías públicas con la que colinda el predio la cual se especifica en el apartado de la Opinión Técnica Vial.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS, y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:



Gobierno
de
Monterrey
2021-2024



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 250 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio (10 Locales Comerciales y Servicios Agrupados), Servicios (34 Oficinas Administrativas) y Estacionamiento Público,** respecto del inmueble ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón No. 1202 al 1222, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. (70) 05-041-010 el cual cuenta con una superficie de 1,797.29 metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias relativas al Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

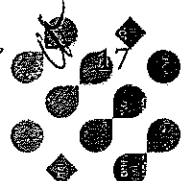
OPINIONES TÉCNICAS.

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

• La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-2572/23, dentro del dictamen LTA-218/23 de fecha 21-veintin días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales 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 (285 unidades habitacionales de no más de 45 m2); Comercio.- 9 Locales Comerciales y Servicios Agrupados, Servicios.- 1 Oficinas Administrativa** del expediente administrativo L-000250-22 de un predio ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón número 1202 al 1222, zona Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 70)05-041-010; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

1. Cuenta con el Resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1744/SMA-DIRA/23).
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), y ruido en las zonas residenciales (modificación a la 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.
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
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.
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
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.
9. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran 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.

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



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. El predio cuenta con arbolado por lo que deberá solicitar el permiso correspondiente de desmonte ante esta dependencia.
13. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1-20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 175-ciento setenta y cinco árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción deberá reponerlos al vivero municipal y realizar el pago de cuotas de salario mínimo, además de 2 árboles nativos de las mismas características arriba mencionadas con sus respectivos pago de cuotas).
14. 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:

- Mediante oficio número DPT/V/099/2024, de fecha 17-deicisiete días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico 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 siguiente:
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro predio de acuerdo 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 deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT22003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central, El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

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



No. OFICIO SEDUSO/03071/2024
EXP. ADM: L-000250/22

existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

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

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

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

- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

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

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

- La entrada y salida vehicular a los niveles superiores de estacionamiento deberá ser exclusivamente por la calle Diego de Montemayor, tal y como lo indica el plano de proyecto presentado.

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

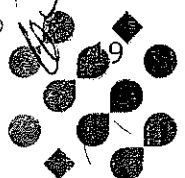
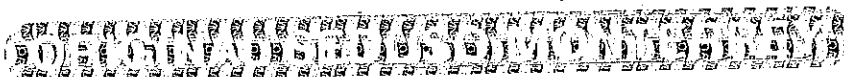
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestión seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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



- 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 la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- Con el fin de fijar las obligaciones en cuanto a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones, señalización vial se presentará a revisión de la Dirección General de Movilidad y espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar el seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

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 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 103 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/279/2024, de fecha 17-dieciere días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:
1. Conforme a lo establecido en el art. 103, párrafo final art. 104 y art. 105 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio de movilidad deberá ser actualizado en caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1 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 del tramo de Juan Ignacio Ramón entre Nicolás Martínez y Jesús González Ortega, el cual, deberá incluir la totalidad de la señalización horizontal y vertical, así como las adecuaciones geométricas pertinentes, en materia de accesibilidad universal; éste, a su vez, queda sujeto a la modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona y los resultados de los análisis de capacidad de las propuestas consideradas.

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



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

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



No. OFICIO SEDUSO/03071/2024
EXP. ADM: L-000250/22

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.

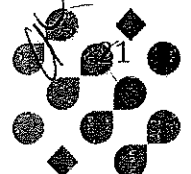
Sistema de iluminación eléctrica:

- 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

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



- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

TERCERO. 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, perfiles, 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.

CUARTO. 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.

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



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

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

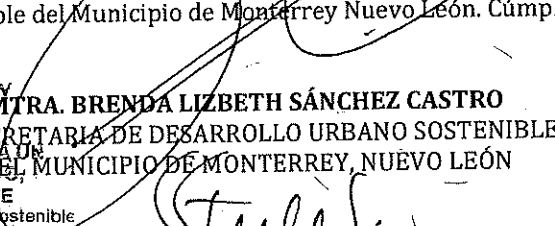


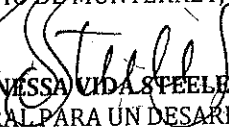
No. OFICIO SEDUSO/03071/2024
EXP. ADM: L-000250/22

SEXTO. 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.

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

OCTAVO. Expídase la autorización solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, así lo acuerda y firma la C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey
MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


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

vynb/Nimra/Macs/Ngcs/Gadr

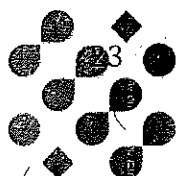
Lo que notificó a Usted, por medio de este Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED] quien dijo ser [REDACTED] y se identificó con TVE ²; siendo las 10:59 horas del día 02 del mes Agosto del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR:


NOMBRE: Karatic Baltian Maldonado
CREDENCIAL OFICIAL No. 214303
FIRMA: 

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE ² [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN OFICIAL ¹ [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED] ⁴



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000250-22
	Fecha de Clasificación	31 de enero de 2025
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 3. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 4: 2. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 23: 2. Nombre, 1. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	