

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 594-quinientos noventa y cuatro, en la Ciudad de Monterrey Capital del estado de Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de diciembre del 2016- dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Morales Fernández, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 13-trece, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; celebran un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES**, a favor de la empresa denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su Apoderado General el **C. Ing. Hugo Ismael Chapa Gamboa**; para los inmuebles correspondientes a los expedientes catastrales 70)02-077-032, 70)02-077-031 y 70)02-077-030, ubicados en la calle Hidalgo Poniente, en el Centro de Monterrey y Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 2017, Volumen 297, Libro 81, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 01-uno de marzo del 2017- dos mil diecisiete.
- Presenta copia simple de Acta número 012/39075/21 – cero doce diagonal treinta y nueve mil setenta y cinco diagonal veintiuno, en San Pedro Garza García Nuevo León, estados Unidos Mexicanos a los 20-veinte días del mes de diciembre del 2021 –dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, notario público titular de la Notaría Pública número 12 (doce) con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado de Nuevo León, hace constar que **empresa denominada "DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ" S.A. DE C.V.** representada por su Apoderado General el **C. Ing. Hugo Ismael Chapa Gamboa**, el cual contiene un **ACTA DE RATIFICACIÓN DE MEDIDAS** correspondiente al expediente catastral 70) 02-077-030, la cual se encuentra Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 2241, Volumen 127, Libro 45, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 31-treinta y un días del mes de marzo del 2022- dos mil veintidós.
- Presenta copia simple de Acta número 012/39076/21 – cero doce diagonal treinta y nueve mil setenta y seis diagonal veintiuno, en San Pedro Garza García Nuevo León, estados Unidos Mexicanos a los 20-veinte días del mes de diciembre del 2021 –dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, notario público titular de la Notaría Pública número 12 (doce) con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado de Nuevo León, hace constar que **empresa denominada "DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ" S.A. DE C.V.** representada por su Apoderado General el **C. Ing. Hugo Ismael Chapa Gamboa**, el cual contiene un **ACTA DE RATIFICACIÓN DE MEDIDAS** correspondiente al expediente catastral 70) 02-077-031, la cual se encuentra Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- 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 pago de derechos municipales con número de folio 3170000031058 de fecha 02-dos días del mes de agosto de 2023- dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de suelo, Factibilidad y lineamientos.

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

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública número 2,596 – dos mil quinientos noventa y seis, en la Ciudad de Monterrey capital del estado de Nuevo León, a los 8-ocho días del mes de julio de 1,983 – mil novecientos ochenta y tres, ante el Licenciado Esteban González Westrup, titular de la Notaría Pública número 21-veintiuno, con ejercicio en esta ciudad; comparecen el **C. Salvador Plancarte Matos** en representación de **OPREVAL S.A. de C.V.** y los Señores **C.C. CP. [REDACTED]** y **C. [REDACTED]** quienes ocurren a constituir una Sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en Monterrey Nuevo León, bajo número 855, Folio 285 Volumen 262, Libro 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, Monterrey de fecha 03-tres días del mes de noviembre del 1983 – mil novecientos ochenta y tres.
- Presenta copia simple de Escritura Pública número 1,522 – mil quinientos veintidós en la Ciudad de Monterrey capital del estado de Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de junio del 2022 –dos mil veintidós, ante el Doctor Mauricio Alfonso Morales Aldape, notario público titular de la Notaría Pública número 13-trece con Ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en el cual comparece el **C. Ing. Hugo Ismael Chapa Gamboa** como representante de la empresa denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ**" **S.A. DE C.V.** en el cual se Otorga **PODER GENERAL LIMITADO REVOCABLE PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PODER GENERAL REVOCABLE PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, a los **C.C. Licenciada Dulce Berenice Bermejo Licea y Contador Público Juan Francisco Cáceres Villarreal**. Registrada en el Registro Público de Comercio, en Monterrey Nuevo León, bajo documento número 20421, tipo de documento Escrituras, de fecha 02-dos días del mes de septiembre del 2022 – dos mil veintidós.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, SOSTENIBLE
Y PARTICIPACIÓN
Secretaría de Desarrollo Urbano, Sostenible



Presenta escritura pública 8,399- ocho mil trescientos noventa y nueve en la ciudad de Monterrey capital del estado de Nuevo León a los 4-cuatro días del mes de junio de 1999- mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, notario Público titular de la notaría Pública número 63- sesenta y tres, con ejercicio en el mismo Municipio, en el cual se otorga EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN que otorga e Señor Don [REDACTED] en su carácter de Director General de la empresa denominada "DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en favor del Ingeniero HUGO ISMAEL CHAPA GAMBOA. Registrada en el Registro público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito de Monterrey, Nuevo León bajo el número 4176, Folio -, Volumen 209-84, Libro No. 4 Tercer Auxiliar - Actos y Contratos Diversos, Sección Comercio de fecha 15- quince días del mes de junio de 1999- mil novecientos noventa y nueve.

Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 01-un día del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual el C. HUGO ISMAEL CHAPA GAMBOA como apoderado legal de la empresa denominada "DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como propietario del predio ubicado en la calle Hidalgo Poniente s/n, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, Para el Predio Identificado con el expediente catastral 70)02-077-030, mediante el cual otorga, poder a favor del C. [REDACTED] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, nombrando como Testigos a la [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial a nombre de la C. Dulce Berenice Barnejo Licea expedida por el Instituto Nacional Electoral referido con [REDACTED] (Apoderado Legal).

Presenta copia simple de identificación oficial a nombre del C. Juan Francisco Cáceres Villarreal expedida por los Estados Unidos Mexicanos referido con pasaporte número [REDACTED] (Apoderado Legal).

Presenta copia simple de identificación oficial a nombre del C. Hugo Ismael Chapa Gamboa expedida por el Instituto Nacional Electoral referido con [REDACTED] (Apoderado Legal).

Presenta copia simple de identificación oficial a nombre del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referido con [REDACTED] (Gestor).

Presenta copia simple de identificación oficial a nombre del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referido con [REDACTED] (Testigo).

Presenta copia simple de identificación oficial a nombre del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referido con [REDACTED] (Testigo).

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

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

Presenta plano de localización en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en la calle Hidalgo poniente sin número, esquina con calle Rayón, Zona Centro de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)02-077-030.

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.

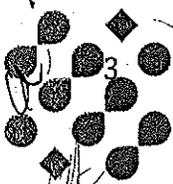
Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Monterrey
2021, 2024

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

12322

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

- Manifiesta en solicitud, escrito libre y plano del proyecto, el uso de suelo: Multifamiliar (178-ciento setenta y ocho Departamentos) y Comercio (4-cuatro Locales Comerciales y de servicios Agrupados) para el predio identificado con el expediente catastral 70)02-077-030.

- Presenta juego de planos (1 de 10 al 10 de 10) 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 Multifamiliar (178-ciento setenta y ocho Departamentos) y Comercio (4-cuatro Locales Comerciales y de servicios Agrupados), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

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

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

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

- El lote objeto del trámite solicitado se encuentra en el Centro Metropolitano, según lo establecido en el artículo 4 fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L. Sin embargo, de acuerdo con el requerimiento de más de 50 cajones de estacionamiento el solicitante presenta el Estudio de Movilidad realizado por la empresa VS Consultoría en Ingeniería de Tránsito firmado por el Ing. Civil M.C. [REDACTED] con cedula Profesional número [REDACTED] de Ingeniería Civil y cédula profesional de Maestría en ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito número [REDACTED] Anexada carta de Responsabilidad de dicho Estudio de fecha 17-diciete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés.

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

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

- Presenta copia simple de recibo de impuesto predial, impreso en fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, recibo número Folio de pago: N° 410A-1882, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro del expediente catastral 70)02-077-030.

- Presenta copia simple del Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 2269/IA/22 de fecha 13-trece días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **autorizó de manera condicionada** en materia de Impacto Ambiental el proyecto denominado "Hidalgo - Rayón", en un predio ubicado en la calle Hidalgo poniente 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, y Artículo 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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



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-0323-23 Siebel: 1-18364492 F-343/23 emitido por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 15-quince días del mes de junio del 2023-dos mil veintitrés, respecto a la Factibilidad de servicio de agua y drenaje sanitario para un desarrollo comercial de superficie 1,731.13 m2 con una cantidad preestablecida de 183 unidades, ubicado en la calle Hidalgo poniente sin número, esquina con calle Rayón, Zona Centro de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)02-077-031.
- Se anexa oficio emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey, con fecha del 23-veintitrés días del mes de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, en donde se solicita a la Dirección General de Agua y Drenaje de Monterrey, el indicar si la factibilidad expedida por la Dirección General a su cargo en el oficio número SADM-DG/SP-0323-23 de fecha 15-quince días del mes de junio del 2023-dos mil veintitrés, en donde señala "unidades" también comprende los Giros indicados para "uso habitacional multifamiliar, locales comerciales y servicios agrupados".
- Acompaña oficio No SADM-ING-0229-24 de fecha 23-veintitrés de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, suscrito por el M.I. Raul López Corzo Director de Ingeniería de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., a través del cual informa que la factibilidad otorgada al predio de calle Hidalgo No. 405, 413, y 419 cruz con Rayón en el Centro de Monterrey, es para Uso habitacional Multifamiliar, Locales Comerciales, y Servicios Agrupados (178 departamentos-y- 4 Locales Comerciales).

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

- Presenta copia simple de Oficio número OPFS-035/2024 emitido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, respecto a la Factibilidad de servicio de electricidad para el predio con uso Multifamiliar (178 unidades) y comercial, 4 locales comerciales agrupados, ubicado en la Avenida Hidalgo poniente # 413, colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha disposición legal, teniéndose por cumplidos con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III incisos a), b), c), d) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 09-nueve fotografías del predio (baldío), impresas a color del predio, dando cumplimiento a el artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta copia simple de oficio con número 401.2C.2.059/2022 de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que los expedientes catastrales 70)02-077-031, 032 y 030, de la calle Hidalgo 405, 413 y 419 poniente, Centro de Monterrey Nuevo León.; "se tiene que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, colindante a uno y tampoco se encuentra declarado como Monumento Histórico, colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35,36 Fracción I y 44 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, no forma parte de los catálogos INAH-INBA- CONARTE." por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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.

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

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the number 5.

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

TERCERO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Comisión Federal de Electricidad respecto al periodo del 28 de febrero al 31 de mayo del año 2023, con dirección de servicio Paricutín 390, colonia Roma, Monterrey, Nuevo León.
- Allega cd y USB con el proyecto en digital.

CUARTO. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Instructivo y plano de **Fusión** con número de oficio 19749/SEDUSO/2022, de fecha 19- días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del expediente administrativo S-059/2022, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral 70)02-077-030 con superficie de **468.76 metros cuadrados**; 02-077-031 con superficie de **487.65 metros cuadrados** y 02-077-032 con superficie de **487.65 metros cuadrados** para formar 01-un **POLÍGONO FUSIONADO CON SUPERFICIE DE 1,626.03 metros cuadrados**, ubicado frente a las calles Miguel Hidalgo y Costilla e Ignacio Rayón en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León; la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en la Dirección de Catastro, bajo el oficio número M-70 R-02 F-2210014717 de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copia simple de cartulina con de expediente administrativo **TM-000068-22** y número de recibo 000569/22 de fecha 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la **Demolición Total de 504.55 metros cuadrados** en el expediente catastral número 70)02-077-030 que se localiza en la calle Miguel Hidalgo número 419, Centro en esta ciudad de Monterrey Nuevo León.

- Presenta copia simple de cartulina con de expediente administrativo **TM-000069-22** y número de recibo 000568/22, de fecha 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la **Demolición Total de 862.93 metros cuadrados** en el expediente catastral número 70)02-077-031 que se localiza en la calle Miguel Hidalgo número 413, Centro en esta ciudad de Monterrey Nuevo León.

- Presenta copia simple de cartulina con de expediente administrativo **TM-000069-22** y número de recibo 000574/22, de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la **Demolición Total de 687.00 metros cuadrados** en el expediente catastral número 70)02-077-032 que se localiza en la calle Miguel Hidalgo número 405, Centro en esta ciudad de Monterrey Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) 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 I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

Monterrey
2024-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRAL,
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)02-077-030, 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 Hidalgo, donde es Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL-1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE); COMERCIAL - 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, se consideran como **PERMITIDOS**.

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

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

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA. De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 23-veintitrés días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual se encontró que actualmente:

1. El inmueble identificado corresponde a un lote Baldío en donde desde el exterior se puede observar montículos de tierra y material de escombros producto de una demolición tiempo atrás, una parte del inmueble es utilizado como estacionamiento por personas ajenas al predio, en área de banqueta se observa un árbol de especie encino.
2. No se detecta construcción al momento de la visita.
3. No presenta avance de construcción en el proyecto, por lo que no se detectan cajones de estacionamiento.
4. Se anexa Levantamiento de datos de acuerdo a microzonificación en el lugar. La Estación de línea de metro fundadores queda a una distancia de 480 metros del predio en cuestión.
5. Se anexa reporte fotográfico del inmueble señalado.



Ahora bien, para la superficie que se ubica fuera del área de influencia de 50-cincuenta metros se le aplica la densidad de la zona, donde de acuerdo al Plano de Densidades E06C, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, le corresponde una Densidad Alta D12, de acuerdo a lo siguiente: Densidad Bruta 150 viv./ha; ** Densidad Neta 200 viv./ha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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


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



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

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

Ahora bien, en relación a lo solicitado, en fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2022, dos mil veintidós mediante la solicitud presentada, reafirma con escrito de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, para el predio ubicado en Hidalgo poniente sin número, esquina con calle Rayon, Zona Centro de Monterrey, Nuevo León con número de expediente catastral 70) 02-077-030, 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 431.82 metros del límite de propiedad), y a una distancia de 480.00 metros del centro de la estación Fundadores 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 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 multifamiliar y servicios en niveles varios, con 04-cuatro Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, 178-ciento setenta y ocho departamentos, 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.

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,626.03 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 130.08 metros cuadrados, y el solicitante establece un total de **130.47 metros cuadrados los cuales son indicados en plano anexo en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público.**

QUINTO.- ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN 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: 252 cajones (241-cajones estándar y 11-cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón	Por vivienda	178- viviendas	178- cajones	SOLUCIONA CON: 252 cajones (241-cajones estándar y 11-cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales de Servicios Agrupados	30.00	M2	798.47 m2/ 30 m2	27- cajones		
REQUIERE UN TOTAL	*205- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 103-cajones.					

Monterrey
2021 2024

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



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

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..." Y siendo que la solicitud radica en la altura indicada en el piso 30 es de 4.80- cuatro punto ochenta metros, medida desde el (N.P.T.) nivel piso terminado al (N.P.T.) nivel piso terminado y en el nivel de PB de 4.50- cuatro punto cincuenta metros desde el (N.P.T.) al (N.P.T.) nivel piso terminado.

Ahora bien, el artículo 39 del citado reglamento establece una altura máxima para cada nivel de 4.00 metros, lo que al principio, la altura del proyecto según se aprecia en el corte longitudinal B-B' es de 4.80 -cuatro punto ochenta metros, en el piso 30, medida desde el (N.P.T) nivel de piso terminado al al (N.P.T.) nivel piso terminado y en el nivel de PB de 4.50- cuatro punto cincuenta medido desde el (N.P.T) nivel de piso terminado al al (N.P.T.) nivel piso terminado, lo que convertiría la altura máxima por nivel promedio, sin embargo en atención al escrito presentado de fecha 24-veinticuatro de enero de 2024-dos mil veinticuatro presentado por Desarrollo Inmobiliario Pino Suarez S.A. de C.V. donde solicita la variación de altura debido a los ductos de ventilación, las tuberías e instalaciones, razón que se toma en consideración por motivos propios para las instalaciones de Multifamiliar y Comercial que se pretende edificar, aunado a que el predio se encuentra ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbanos Centro de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, sobre un área señalada en la zonificación Secundaria como corredor de Mediano Impacto (CMI) las cuales "... Se establecen sobre las vialidades subcolectoras, colectoras y en ocasiones, Principales donde predominan y se permiten una amplia gama de comercios y servicios de acuerdo a lo que establece la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo y se aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el presente Plan"... sin pasar desapercibido que la altura permitida en la zona de la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro para el inmueble que da frente a la calle Miguel Hidalgo sin número y que se encuentra clasificado como (CMI) Corredor de Mediano Impacto, es de 10 niveles (40 metros) de acuerdo al artículo 36 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, lo que resulta congruente emitir una opinión técnica positiva para llevarse a cabo una variación solicitada por el propietario, respecto a la edificación que se pretende llevar en el domicilio ubicado en la calle Miguel Hidalgo sin número, Zona Centro, con expediente catastral 70)02-077-030.

Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1573/2024, de fecha 06-seis días del mes de febrero del 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: "Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la **variación de la altura del nivel de planta baja** con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.80-cuatro punto ochenta metros y 4.50- cuatro punto cincuenta metros respectivamente altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (178-ciento setenta y ocho Departamentos) y Comercial (4-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, en el inmueble ubicado en la calle Miguel Hidalgo poniente sin número, Zona Centro, con número de expediente catastral 70) 02-077-030, bajo el número de expediente administrativo **L-USDS-000086-23-03**. Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey: **ARTÍCULO 132.** En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley".

SEPTIMO.- 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 presentado que integra el número de expediente administrativo **L-USDS-000086-23-03**, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN GOBIERNO INTEGRADO
12326
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



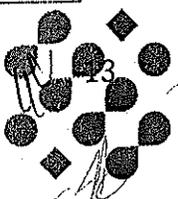
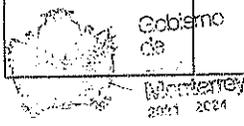
NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta Baja	1,402.61	Área libre complementaria con accesos peatonales a Locales Comerciales; Rampas de acceso a niveles de estacionamiento; Cuarto de Máquinas Hidráulico; cuarto de basura; mantenimiento; Subestación Eléctrica y Tableros: Medición Eléctrico, área de Transformadores; Andén de Carga/descarga; Lobby; Recepción, Elevadores, Escaleras, Baños Damas y Caballeros, Local 1 con su bodega; locales 2 y 3 con su bodega y baños hombre y mujeres cada uno.
Nivel 1	1,402.61	Rampa de acceso a estacionamiento (Entrada y salida); área de elevadores y escaleras, caseta de acceso, 17 cajones de estacionamiento estándar y 2 cajones de estacionamiento para discapacitados; 2 bodegas, 01-un local comercial con baños para damas y caballeros.
Nivel 2	1,269.86	38 cajones de estacionamiento estándar y 2 cajones para discapacitados, 2 bodegas; área de escaleras y elevadores.
Nivel 3	1,402.61	38 cajones de estacionamiento estándar y 2 cajones para discapacitados, 2 bodegas; área de escaleras y elevadores.
Nivel 4	1,402.61	38 cajones de estacionamiento estándar y 2 cajones para discapacitados, 2 bodegas; área de escaleras y elevadores.
Nivel 5	1,402.61	38 cajones de estacionamiento estándar y 2 cajones para discapacitados, 2 bodegas; área de escaleras y elevadores.
Nivel 6	1,402.61	38 cajones de estacionamiento estándar y 2 cajones para discapacitados, 2 bodegas; área de escaleras y elevadores.
Nivel 7	1,402.61	38 cajones de estacionamiento estándar y 2 cajones para discapacitados, 2 bodegas; área de escaleras y elevadores.
Nivel 8	1,337.22	Área de escaleras y elevadores, salón social, gimnasio, comedor empleados, salón polivalente, 02-dos departamentos de (3-tres recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de lavandería); 3-tres departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de lavandería).
Nivel 9	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 10	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).

Gobierno de Monterrey
 2021-2024

COMISIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, EFICIENTE Y SOSTENIBLE
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Nivel 11	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 12	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 13	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 14	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 15	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 16	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 17	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 18	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).



Nivel 19	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 20	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 21	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 22	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 23	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 24	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 25	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink), 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); 5-cinco departamentos de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink).
Nivel 26	739.95	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink); 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); un departamento de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink); área de amenidades.



Gobierno de Monterrey 2021-2024



Nivel 27	442.69	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink); 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); un departamento de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink)
Nivel 28	442.69	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink); 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); un departamento de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink)
Nivel 29	442.69	Área de escaleras y elevadores; 03-tres departamentos de (3 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink); 01-un departamento de una recámara, sala comedor, cocina, 1 baño completo y sink); un departamento de (2 recámaras, sala comedor, cocina, 2-dos baños completos y área de sink)
Total	27,072.52	Multifamiliar con (178-ciento setenta y ocho Departamentos) y Comercio (4-cuatro Locales Comerciales y de servicios Agrupados)

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000086-23-03, 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-000028/24, en fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Hidalgo poniente sin número, esquina con calle Rayón, Zona Centro de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral 70)02-077-030, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio únicamente deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros para la esquina que corresponde a la calle Hidalgo con la calle Rayón.

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

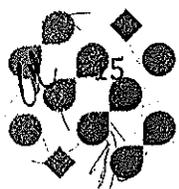
ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO**, para (178-ciento setenta y ocho Departamentos) y Comercio (4-cuatro Locales Comerciales y de servicios Agrupados), con beneficios de la Zona Orientada al Transporte "DOT", respecto del inmueble ubicado en la calle Hidalgo poniente s/n, esquina calle Rayón en el Centro de Monterrey, Nuevo León, é identificado con el expediente catastral No. (70) 02-077-030, con una superficie de 1,626.03 metros cuadrados,

Monterrey
Julio 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
12328

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, para lo cual deberá presentar el 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 lo siguiente:

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 No. DGDV-1157/23 dentro del dictamen LTA-89/23 de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (178 unidades tipo Departamentos) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), del expediente administrativo L-USDS-000086-23-03 de un predio ubicado en la calle Hidalgo poniente sin número, esquina con calle Rayón, Zona Centro de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral 70)02-077-030, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

1. Presenta copia del resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado. (Oficio Núm. 2269/IA/22).
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994)
3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
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 pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
10. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable 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. De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, y debido/a que los cajones, estarán bajo construcción, deberá reponer 130-ciento treinta árboles nativos de las características arriba mencionadas al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).
13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio DPT/V/033/2024 de fecha 08-ocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

ANTECEDENTES

- Oficio DPT/V/233/2023 de fecha 9 de octubre de 2023 correspondiente a la primera revisión técnico vial.
- Oficio DPT/V/014/2024 de fecha 22 de enero de 2024 correspondiente a la segunda revisión técnico vial.
- Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-000027-24 de fecha 25 de enero del 2024, mediante el cual se le indicó lo siguiente:
 - Para la calle Hidalgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la calle Rayón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina formada por la intersección de estas vialidades.
 - Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (Solo en el ochavo)

de
Monterrey
2021 2024

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



- Oficio DGMEP/055/2024 de fecha 30 de enero del 2024 done la Dirección General de Movilidad y Espacio Público otorga visto bueno condicionado al estudio de movilidad.
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, armonía 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.

Cada uno de los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignado y señalizado, indicando a que departamento corresponde, lo anterior para evitar que alguno de los departamentos esté ocupando una mayor cantidad de cajones que los que le fueron asignados.

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

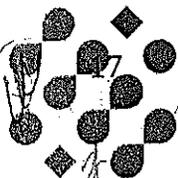
Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo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

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

DIRECCIÓN GENERAL PARA LA
DESARROLLO INTEGRADO
COMUNITARIO Y TERRITORIAL
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12329

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

- Los accesos vehiculares a los usuarios del estacionamiento deberán ser exclusivamente por la calle Rayón. El acceso vehicular al área de carga y descarga (mantenimiento y recolección de desechos) deberá ser solo por la Avenida Hidalgo, tal y como lo indican los planos del proyecto.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El proyecto propone cajones de estacionamiento e rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Con respecto a la zona de carga y descarga señalada en el proyecto, los vehículos de carga deberán realizar su carga y descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la autoridad correspondiente.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- De acuerdo a lo indicado en el Oficio DGMEP/055/2024 de fecha 30 de enero del 2024, donde la dirección general de movilidad y espacio público de la secretaría de desarrollo urbano sostenible otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos:
 - 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 un año o que el proyecto sea modificado.
 - El solicitante se compromete a presentar en la etapa de Licencia de Construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
 - Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo de accesibilidad del tramo de la calle Ignacio López Rayón, comprendida entre Hidalgo y Padre Mier, el cual queda sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona y los resultados de los análisis de capacidad de las personas consideradas.

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.

de
MONTERREY
2021 2024

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



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

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

• Mediante número de oficio DGMEP/055/2024, de fecha 30-treinta días del mes de enero del 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 un 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 de accesibilidad del tramo de la calle Ignacio López Rayón, comprendida entre Hidalgo y Padre Mier, el cual queda sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona y los resultados de los análisis de capacidad de las personas consideradas.)

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- 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
- Albercás y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante el oficio No. DPCE-SAP-AR-110-2024, de fecha 04-cuatro de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Proyecto de Licencia de Construcción de Edificio Hidalgo-Rayón, ubicado en Hidalgo número 405, 413 y 419 poniente sin número, Centro en el Municipio de Monterrey N. L. con expediente catastral 70)02-077-030 y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

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

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad 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

Monterrey
2021 2024

20



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.

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

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

NOVENO. Expídase la presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL 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.

T/VNB/Numm/Mals/Nccc/Ord

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de academista siendo las 10:44 horas del día 06 del mes de 05 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

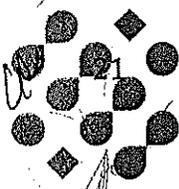
NOMBRE Verónica Treuñic Aguilar

FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000086-23-03
	Fecha de Clasificación	31 de mayo de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de mayo de 2024, Acta 05-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: 1. Nombre. Página 3: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Número de pasaporte. Página 4: 7. Nombre, 5. Cédula profesional. Página 21: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 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.