



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. MONEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO No. F/10689

PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dictó un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinove días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
--VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000077-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidós de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Jorge Alejandro Estevez Ancira, Apoderado Legal de la persona moral BANCO MONEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, Fiduciaria en el FIDEICOMISO No. F/10689, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle BERNARDO REYES NÚMERO 1214, COLONIA INDUSTRIAL. EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]; a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (161 DEPARTAMENTOS, DE LOS CUALES 52-CINCUENTA Y DOS SON TIPO LOFTS SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 m2 POR VIVIENDA Y 109-CIENTO NUEVE SON MULTIFAMILIAR DE MAS DE 40.00 METROS CUADRADOS), Y COMERCIO (2 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS), respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 2,306.66 metros cuadrados, correspondiente al área privativa lote 02, con una construcción autorizada de 14,454.84 metros cuadrados, de los cuales modifica 7,199.62 metros cuadrados, y 7,167.38 metros cuadrados son por ampliar, resultando una construcción total de 14,367.00 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

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

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

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

- I. TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Modificación a proyecto de 14,454.84 metros cuadrados a 7,199.62 metros cuadrados** y una **ampliación de 7,167.38 metros cuadrados**, dando un total de construcción de **14,367.00 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la **Modificación a proyecto de 14,454.84 metros cuadrados a 7,199.62 metros cuadrados** y una **ampliación de 7,167.38 metros cuadrados**, dando un total de construcción de **14,367.00 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

**1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. **Jorge Alejandro Estévez Ancira**, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **BANCO MONEX, S.A.I.B., MONEX GRUPO FINANCIERO (FIDEICOMISO F/10689)** en su carácter propietario, del predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214. Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral **2** a través de la cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (161 DEPARTAMENTOS DE LOS CUALES 52-CINCUENTA Y DOS SON TIPO LOFTS SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 m2 POR VIVIENDA Y 109-CIENTO NUEVE SON MULTIFAMILIAR DE MAS DE 40.00 METROS CUADRADOS), COMERCIO (2 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto **Jorge Alejandro Estévez Ancira**, con cedula profesional 1087498, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 08-ocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

3. **Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.**

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 8 al 8 de 8) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, còrtes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **Jorge Alejandro Estévez Ancira**, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **BANCO MONEX, S.A.I.B., MONEX GRUPO FINANCIERO (FIDEICOMISO F/10689)**, del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (161 DEPARTAMENTOS DE LOS CUALES 52-CINCUENTA Y DOS SON TIPO LOFTS SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 m2 POR VIVIENDA Y 109-CIENTO NUEVE SON MULTIFAMILIAR DE MAS DE 40.00 METROS CUADRADOS), COMERCIO (2 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto **Jorge Alejandro Estévez Ancira**, con cedula profesional 1087498, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 08-ocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

4. **Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **221,437**-doscientos veintiún mil cuatrocientos treinta y siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 02-dos días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 51 -cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; se hace referente a un **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES CON DERECHO DE REVERSIÓN, NUMERO F/10689** (F diagonal diez mil seiscientos ochenta y nueve), denominarse para efectos de su inscripción en el registro federal de contribuyentes como "FIDEICOMISO F/10689" que celebran (i) por una primera parte, en su carácter de FIDEICOMITENTE A Y FIDEICOMISARIO A, SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable para Desarrollo Inmobiliario con reserva del derecho de reversión número 1451028151, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los Licenciados ENRIQUE GARZA CISNEROS y EMMANUEL ALEJANDRO DIAZ BÁEZ ("FIDEICOMISARIO A"); ii) por una segunda parte la sociedad denominada RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor CESAR ALBERTO CORTEZ CHÁVEZ ("FIDEICOMISARIO B"), (iii) por una tercera parte, la sociedad denominada GRUPO RUBÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor CESAR ALBERTO CORTEZ CHÁVEZ ("FIDEICOMISARIO C"); (iii) por una cuarta parte, la sociedad denominada FRATERNA INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor CARLOS MANUEL PADILLA SILVA ("FIDEICOMISARIO D"); (iv) y por una quinta parte, **BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de FIDUCIARIO, representado en este acto por su delegada fiduciaria la Licenciada ALINA VANESSA TÉLLEZ CHAPA, (v) con la comparecencia de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS TITÁN CRONOS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor **CARLOS MANUEL PADILLA SILVA** como DEPOSITARIO. El inmueble de Aportación al presente Fideicomiso es ÁREA PRIVATIVA LOTE 2 (DOS), del Régimen en Propiedad en Condominio Horizontal Mixto (ÁREA PRIVATIVA CRONOS), localizado en el Avenida Bernardo reyes, número oficial 1212-1214 (un mil doscientos doce) - (un mil doscientos catorce) en la Colonia Industrial en el Municipio

10835

ORIGINAL SEUSO MONTERREY

MTY  
AQUÍ SE RESUELVE

de Monterrey, Nuevo León. Se encuentra localizado en la manzana 145 (ciento cuarenta y cinco). La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: AL NOROESTE con calle Pedro Celestino Negrete; AL NORESTE con la Avenida Bernardo Reyes; AL SURESTE con la calle Licenciado Miguel Domínguez; AL SUROESTE con la calle Miguel Nieto. Con una superficie total de 2,306.660 M2 (dos mil trescientos seis metros seiscientos sesenta milímetros cuadrados), y el expediente Catastral [REDACTED] 2. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de ACTA FUERA DE PROTOCOLO Número 254,357 - RATIFICACIÓN (doscientos cincuenta y cuatro mil trescientos cincuenta y siete), en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 123-ciento veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; respecto a la Rectificación de Medidas. Colindancias y Superficies de los lotes con números de expedientes catastrales [REDACTED] 2. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo [REDACTED] 3

- Presenta copia de Escritura Publica número 18,600- dieciocho mil seiscientos, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 75 (setenta y cinco), con ejercicio en el Primer Distrito; compareciendo los señores Licenciados Karla Máyela Flores Castillo y Emanuel Alejandro Díaz Báez, en su calidad de Delegados Fiduciarios de la Institución denominada SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, actuando como institución fiduciaria en el FIDEICOMISO identificado con el número 1451028151, en seguimiento de las instrucciones que recibió de parte del Comité Técnico del mencionado fideicomiso, que ocurre a efecto de que se realice la **PROTOCOLIZACIÓN DE UNA FUSIÓN** de (2) dos lotes de terreno. **Lote 1:** formado por 3 porciones de terreno (1. Superficie de 4,240.00 metros cuadrados, 2. Superficie de 279.81 metros cuadrados y 3. Superficie de 1,439.47 metros cuadrados), los cuales corresponden en conjunto el expediente catastral número [REDACTED] 2 y **Lote 2:** formado por 2 porciones de terreno (4. Superficie de 7,022.00 metros cuadrados y 5. Formado por 2-dos franjas de 1,803.41 metros cuadrados y 2,592.90 metros cuadrados) los cuales corresponden en conjunto el expediente catastral número [REDACTED] 2. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrado bajo el [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de Escritura Publica número 50,993-cincuenta mil novecientos noventa y tres, en la Ciudad de México, de fecha 02-dos días del mes de abril del año 1997-mil novecientos noventa y siete, ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, notario diecinueve: se hace constar el **CONTRATO DE SOCIEDAD** que celebran "COMERICA BANK" y "COMERICA INCORPORATED", ambas representadas por la **Licenciada Antje Zaldívar Muller**; referente a la Constitutiva de la sociedad se denomina Comerica Bank México, debiendo usarse esta denominación seguida siempre de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA" o su abreviatura, **S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Mercantil Número [REDACTED] 3 en México D.F. en fecha 13-trece días del mes de mayo del año 1992- mil novecientos noventa y dos.

- Presenta copia simple de Escritura Publica número 76,351- setenta y seis mil trescientos cincuenta y uno, en la Ciudad de México, a los 15-quinze días del mes de agosto del año 2006-dos mil seis, ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, notario diecinueve; se hace referente el cambio de denominación, la reforma a las



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

clausulas primera, segunda y tercera de los estatutos sociales, así como la designación de los miembros del consejo administrativo, comisarios y prosecretarios de "COMERICA BANK MÉXICO", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE por la de **BANCO MONEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**. Inscrito ante la Dirección General del Registro Público de Comercio con número de folio mercantil **3** de fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2007-dos mil siete.

- Presenta copia simple de Escritura Publica número **46,345** -cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y cinco, en la Ciudad de México de fecha 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Alberto T. Sanchez Colín, Notario número Ochenta y tres de la Ciudad de México; se hace referente al testimonio de la **PROTOCOLIZACIÓN PARCIAL** del acta de **LA DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y OTORGAMIENTO DE PODERES** de "BANCO MONEX", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, a favor de **CON FIRMA "A"; C. CON FIRMA "C"; y la C. ALINA VANESSA TELLEZ CHAPA CON FIRMA "D"**, en donde se le otorga el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y Poder General para Actos de Dominio Limitado. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con número de folio mercantil **3** dos mil veintidós.

- Presenta copia simple de la Escritura Publica número **43,479** -cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y nueve, Ciudad de México, de fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Alberto T. Sanchez Colín, Notario Público número ochenta y tres de la Ciudad de México; se hace referente a la **DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y OTORGAMIENTO DE PODERES** a favor de los C.C. **CESAR HERRERA VALDEZ** como FIRMA "A" de "BANCO MONEX", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, que resultan de la **PROTOCOLIZACIÓN PARCIAL** del acta de la Junta del Consejo de Administración. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con número de folio mercantil **3**

- Presenta copia simple del Instrumento número **97,406**- noventa y siete mil cuatrocientos seis, Ciudad de México de fecha 12-docé días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro , ante la fe del Licenciado Miguel Soberón Mañero Notario ciento ochenta y uno de la Ciudad de México; se hace referente los **PODERES GENERALES LIMITADOS Y REVOCABLES** que confiere "BANCO MONEX", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES CON DERECHO DE REVERSIÓN, identificado con el número "F/10689"; representado por sus **Delegados Fiduciarios**, las **JORGE ALEJANDRO ESTÉVEZ ANCIRA** para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN PLEITOS Y COBRANZAS.

- Presenta copia simple de identificación oficial de **Alina Vanessa Téllez Chapa** emitida por el Instituto Nacional Electoral con número de **5** (Delegada Fiduciaria).

- Presenta copia simple de identificación oficial de **Cesar Herrera Valdez** emitida por el Instituto Nacional Electoral con número de **5** (Delegado Fiduciario).

- Presenta copia simple de identificación oficial del C. **Jorge Alejandro Estévez Ancira** emitida por el Instituto Nacional Electoral con número de **5** [Apoderado Legal].

- Presenta copia simple de identificación oficial del C. **Luis Edmundo Bermejo Licea** emitida por el Instituto Nacional Electoral con número de [REDACTED] 5 (Apoderado Legal).

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

- Presenta copia simple de impresión de estado de cuenta de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, de pago de impuesto predial con Folio 346E-4278 pagado en fecha 27-veintisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente del 1º. Al 6º. Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 3092707, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante dicha carta responsiva de fecha 11-once días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214. Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

**7. Alineamiento Vial.**

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000150/24** en fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que **no** se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública que colinda como el predio, para la calle Miguel Domínguez deberá respetar su propiedad de acuerdo a las escrituras.

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

- Presenta **Planos Estructurales impresos y en formato digital** de fecha 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 3092707, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante dicha carta responsiva de fecha 11-once días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** realizada por STATIK ENGINEERING S.A. DE C.V. y signado por la M.C. Ing. [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 8142653, manifestando su responsabilidad



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

mediante dicho carta responsiva de fecha 01-primer día del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-113-2024**, de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León otorga las **Medidas de prevención de Riesgos y de Seguridad, como "Acción Preventiva" para la Gestión de Riesgos, para el Proyecto de Licencias Municipales de Construcción (Modificación al Proyecto) y Uso de Edificación para Multifamiliar (161 Viviendas tipo Departamento) y Locales Comerciales (2)**, del predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

- Presenta copia simple del **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/0402/2024**, N. A.: IIAF0437151496 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual otorga la Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental para el proyecto denominado "Preparación del Sitio y Construcción del Proyecto Titán Apolo, que consiste en una Edificación para la Vivienda Multifamiliar (161 Unidades Tipo Departamento) y Locales Comerciales (2), en Monterrey, N. L."; a ubicarse en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**13. Estudio de impacto vial.**

- Presenta el **Estudio de Movilidad** con fecha de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Consultoría de Ingeniería Vial y firmado por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con cedula Profesional número 2710595 de Ingeniería Civil. Anexada carta de Responsabilidad de dicho Estudio de fecha del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

**14. Estudio geotécnico de Geología y Estudio de Hidrología**

- La zona donde se ubica el predio no se considera de riesgo Geológico o Hidrológico (se anexa hoja del atlas), por lo cual no aplica de acuerdo con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y en la Normativa Municipal está señalado dichos estudios como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4c establecida, debido a las características del giro tamaño presenta los Estudios Hidrológico y Geológico.

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de febrero de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Consultores en Ingeniería Civil, S. C. y signado por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio Hidrológico (Adendum)** de fecha del mes de septiembre de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Consultores Profesionales en Ingeniería Civil y signado por el Ing. Civi [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio Hidráulico** de fecha del mes de febrero de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Consultores Profesionales en Ingeniería Civil y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 2 con número de cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio Hidráulico de Diseño de Regulación Pluvial (Cárcamo)** de fecha del mes de febrero de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Consultores Profesionales en Ingeniería Civil y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta copia simple Póliza Presenta Póliza Número [REDACTED] 6 con fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por **Seguros Banorte S.A. de C.V.** con una vigencia de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro a los 12-doce días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta **Estudio de Taludes** de fecha del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Empresa Consultores en Ingeniería Civil, S. C. y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva, en relación al



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

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

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

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

- Anexa 4-cuatro fotografías exteriores y 6-seis fotografías interiores a color del predio (lote baldío).

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la IZZI Televisión Internacional, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en [REDACTED] respecto al período facturado del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- Presenta copia simple de Instructivo, con número de oficio **SEDUE4903/2015** y expediente administrativo **L-000198/2015** de fecha a los 13-trece días del mes de julio del año 2015-dos mil quince emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIA DE USO DE SUELO para VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL** en una Zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) con densidad y Lineamientos Urbanísticos Libres para el predio ubicado en la calle CALZADA BERNARDO REYES, sin número, jurisdicción de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de 5,959.28 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo, con número de oficio **SEDUE4904/2015** y expediente administrativo **L-000199/2015** de fecha 13-trece días del mes de julio del año 2015-dos mil quince emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIA DE USO DE SUELO para VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL** en una Zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) con densidad y Lineamientos Urbanísticos Libres para el predio ubicado

en la calle PEDRO CELESTINO NEGRETE, sin número, jurisdicción de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de 9,614.90 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo y plano, con número de oficio **6972/SEDUE/2017** y expediente administrativo **S-053/2017**, de fecha 31-treinta y un días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **FUSIÓN en 01 una porción** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 6,044.66 metros cuadrados y predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]; con una superficie de 9,642.97 metros cuadrados, se fusionaran para formar un **Lote** con una superficie de **15,678.868 metros cuadrados**, ochavo de 4.417 m2 y ochavo de 4.345 m2; colindantes a la Ave. Bernardo Reyes calle Pedro Celestino Negrete y José Miguel Domínguez, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta copia simple de Instructivo y planos (01 de 08 al 08 de 08), con número de Oficio SEDUE 6277/2018 y expediente administrativo **L-000414-15** de fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN), CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (108 unidades tipo departamentos) y PLAZA COMERCIAL**, en el inmueble ubicado en la calle Bernardo Reyes, número 1214, Colonia Industrial, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales [REDACTED] los cuales tienen respectivamente una superficie de 6,044.66 metros cuadrados y de 9,642.97 metros cuadrados, y en conjunto conforman una superficie total de 15,687.63 metros cuadrados, en el cual se autorizó una construcción total de **27,090.17 metros cuadrados**.

- Presenta copia simple de Instructivo y planos (1 de 12 al 12 de 12), con número de oficio SEDUE 8177/2018 y expediente administrativo **R-000005-18** de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MIXTO CON CARÁCTER HABITACIÓN, QUE INCLUYE UNO DE TIPO HORIZONTAL COMPUESTO POR 04-CUATRO ÁREAS PRIVATIVAS (ÁREA PRIVATIVA LOTE 1, ÁREA PRIVATIVA LOTE 2, ÁREA PRIVATIVA LOTE 3 Y ÁREA PRIVATIVA LOTE 4); Y OTRO DE TIPO VERTICAL CORRESPONDIENTE AL ÁREA PRIVATIVA LOTE 1- TORRE ELIO, PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 108-CIENTO OCHO- VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y UN EDIFICIO DE CARÁCTER ESTACIONAMIENTO QUE ALBERGA 87-OCHENTA Y SIETE CAJONES**, con respecto al inmueble ubicado en Bernardo Reyes, número 1214, Colonia Industrial, jurisdicción de este municipio, el cual cuenta con una superficie de terreno de 15,678.868 metros cuadrados, y teniendo una futura afectación vial de 889.773 metros cuadrados, resultando una área a someter bajo Régimen en Condominio Horizontal de 14,789.12 metros cuadrados de superficie total de terreno, con una construcción total de 27,090.17 metros cuadrados, de los cuales 3,071.12 metros cuadrados se someten a Régimen en Condominio Vertical.

- Presenta copia simple de Instructivo, cartulina y Planos (01 de 05 al 05 de 05), con número de oficio SEDUE 11163/2019 y expediente administrativo **L-000118-18** de fecha 17-diecisiete días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA (02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR CON 161-CIENTO SESENTA Y UN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO (DE LOS CUALES 72-SETENTA Y DOS SON MULTIFAMILIAR TIPO LOFTS Y SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 m2 POR VIVIENDA Y 89-OCHENTA Y NUEVE SON MULTIFAMILIAR DE MAS DE 40.00 m2)**, en el inmueble ubicado en la calle Bernardo Reyes, número 1214, Colonia Industrial, en esta Ciudad e identificado con el expediente catastral [REDACTED] el



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

cual cuenta con una superficie de 2,306.66 metros cuadrados área privativa lote 02, donde se autorizan construir 14,454.84 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo con número de oficio SEDUSO/21689/2023 y expediente administrativo **TM-000304-22**, de fecha 02-dos días del mes de marzo del año 2023- dos mil veintitrés, en donde se autoriza la **Prórroga a la Licencia de Construcción** (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (161 viviendas tipo Departamento, 72 depas, 25 a 30m2 y 89 depas de más de 40 m2) y locales comerciales (2), por 14,454.84 metros cuadrados de construcción, contenida en el expediente administrativo No. L-0000118/18 relativo al inmueble sitio en Bernardo Reyes No. 1214 en la Colonia Industrial, identificado en el expediente catastral (70) **2** en la jurisdicción de éste Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual tendrá una **Vigencia de 03-TRES AÑOS** a partir de la fecha de notificación del acuerdo el 03-tres días del mes de marzo del año 2023-do mil veintitrés, por lo que nos da una fecha de vencimiento 03-tres días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis.

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

- Presenta ficha ambiental con fecha de recibido a los 15-quinze días del mes de marzo de 2024- dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en donde solicita Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Multifamiliar tipo Departamentos.

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de oficio número SDU/01126/2024, PDE-000408-24, de fecha 26-veintiseis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la Actualización de Lineamientos Ecológicos correspondiente al PERMISO DE DESMONTE Y DESYERBE del predio bajo el expediente catastral **2** con una superficie de 2,306.66 metros cuadrados área privativa lote 02.

- Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por Viveros y Pastos Silva, S. de R.L. de C.V. con factura número 9646444-A, de fecha 21-veintiun días del mes de noviembre del año

2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al pago de 64-sesenta y cuatro árboles nativo de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-USDE-000077-24-02 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000036115 de fecha 10-diez días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

**I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**

**II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,**

**IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, (6, 8, 9, 12, 13 y 14), 5 respectivamente, del presente Dictamen.

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV del presente Dictamen.

**VI. Pago de derechos correspondientes;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional I del presente Dictamen.

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

**I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;**

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



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

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

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

**VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 4, 4, 5, 3, respectivamente, del presente Dictamen.

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

• En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales (1 de 8 al 8 de 8) del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 del presente Dictamen.

• En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV del presente dictamen.

**VII. Derogado.**

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

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional II, del presente Dictamen.

**IX. Alineamiento Vial;**

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

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

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

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

• Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 10, del presente Dictamen.

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV segundo párrafo del presente apartado de resultados.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional V del presente Dictamen.

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 94/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000033539 de fecha 11-once días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000077-24-02 al expediente catastral [REDACTED] 2

**XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;**

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional III del presente Dictamen.

**XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,**

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV del presente Dictamen.

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



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

- Presenta carta Responsiva de fecha 08-ocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Director Responsable de Obra** el Arquitecto **Jorge Alejandro Estevez Ancira**, con cedula profesional 1087498, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 11-once días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Asesor de Seguridad Estructural y Responsable de la Memoria de Calculo y Planos Estructurales** el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 3092707, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 01-primer día del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, de **Mecánica de Suelos** la Ingeniero Civil [REDACTED] 4 con cédula profesional número 8142653, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés de **Estudio de Movilidad e Impacto Vial** el Ing. Civil [REDACTED] 4 con cedula Profesional número 2710595 de Ingeniería Civil, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de febrero del 2024-dosmil veinticuatro, de **Estudio Geológico** el Ingeniero Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 1663195, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 4
- Presenta carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, de **Estudio Hidrológico** el Ingeniero Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 3395518, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, de **Estudio Hidrológico de Diseño de Regulación Pluvial (Cárcamo)**, el Ingeniero Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 3395518, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, de **Estudio Hidráulico (Adendum)** el Ingeniero Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 3395518, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, de **Estudio de Estabilidad de Taludes** el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 1663195, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente e inciso C) fracción XV y XVI, del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales (1 de 8 al 8 de 8) del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV del presente dictamen.

**VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.**

- Presenta el **Estudio de Movilidad** con fecha de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Consultoría e Ingeniería Vial y firmado por el Ing. Civil [REDACTED] con cedula Profesional número 2710595 de Ingeniería Civil. Anexada carta de Responsabilidad de dicho Estudio de fecha del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), y b), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 315 fracción II, 323, 324, 325, 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 3, inciso a), 12 fracciones I, y II, 14 fracciones I punto 1.1., II, punto 2.3, 15 fracción I, 36, 39, 47, 48, 49, 73, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II y III, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104,



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO. Zonificación y Compatibilidad de Uso de Suelo.** A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el presente caso, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, en el cual el uso solicitado para **1.1.2 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), 1.1.3 MULTIFAMILIAR (LOFTS Y SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40M2 POR VIVIENDA; Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y SERVICIOS AGRUPADOS** considerados 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 Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas ), **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencias municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para (02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Multifamiliar con 161-ciento sesenta y un unidades de vivienda tipo Departamento (de los cuales 72-setenta y dos son Multifamiliar tipo Lofts Suites Ejecutivas de hasta 40.00 m2 por vivienda y 89-ochenta y nueve son Multifamiliar de más de 40.00 metros cuadrados) emitida en fecha 17-dieciséis días del mes de julio de 2019- dos mil diecinueve, dentro del Expediente administrativo número L-000118-18, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado

a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

**TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.** De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 06-seis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que:

- o "Que el inmueble antes mencionado se encuentra delimitado con barandal de acceso y corresponde a predio baldío, el cual presenta suelo de materia orgánica, manchones de pasto y especies de disturbio de manera aleatoria. En el interior del mismo se observa edificación con blocks de concreto y techumbre de lámina, la cual es utilizada como bodega de materiales, el inmueble no presenta construcción del proyecto anexoado.
- o No presenta avance de construcción de proyecto en el predio.
- o Debido a que no presenta avance de proyecto; no se observan cajones de estacionamiento.
- o Debido a que no presenta avance del proyecto; no se observan áreas jardinadas del proyecto.
- o Se anexa microzonificación del sitio
- o Se anexa reporte fotográfico del lugar".

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

**Datos de Construcción**

M2 Autorizados: 14,454.84 m2  
 M2 a Modificar: 7,199.62 m2  
 M2 por ampliar: 7,167.38 m2  
 M2 de Construcción total: 14,367.00 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 Autorizados: 14,454.84 m2  
 M2 área por Modificar: 7,199.63 m2  
 M2 área por Autorizar: 7,167.38 m2  
 M2 de Edificación total: 14,367.00 m2  
 M2 Estacionamiento Techado: 4,072.94 m2  
 Número de cajones de estacionamiento: 160 cajones de estacionamiento.

**QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:**

NIVELES	M2 ÁREA AUTORIZADA	M2 AUTORIZADA POR MODIFICAR	M2 POR AMPLIAR	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 1	1,994.52	155.35	-	155.35	Cárcamo, y Cisterna



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

PLANTA BAJA	1,988.52	1,589.65	37.01	1,626.66	vestíbulo, 2 escaleras, elevadores, 2 Locales Comerciales, 8 mini bodegas, área de administración, site, 1/2 baño, sub estación eléctrica, cuarto de basura, cuarto de bombas, área jardinada, entrada y salida vehicular, 51 cajones de estacionamiento (2 para discapacitados, 19 para auto compacto y 30 estándar), rampas de acceso a nivel superior.
2 NIVEL	820.53	793.40	834.55	1,627.95	Rampa de acceso a estacionamiento para 52 cajones (2 para discapacitados, 8 auto compacto y 42 estándar), escaleras y cubo de elevadores, 10 mini bodegas.
3 NIVEL	507.69	477.84	731.06	1,208.90	rampa de acceso a estacionamiento para 57 cajones (2 para discapacitados, 8 auto compacto y 47 estándar), escaleras y elevadores, 4 mini bodegas.
4 NIVEL	507.69	462.86	618.72	1,081.58	Escaleras y Elevadores, cubo de instalaciones, 12 departamentos y 6 lofts suites
5 NIVEL	507.69	461.95	617.97	1,079.92	Escaleras y Elevadores, cubo de instalaciones, 12 departamentos y 6 lofts suites
6 NIVEL	507.69	461.95	617.97	1,079.92	Escaleras y Elevadores, cubo de instalaciones, 12 departamentos y 6 lofts suites
7 NIVEL	507.69	461.95	617.97	1,079.92	Escaleras y Elevadores, cubo de instalaciones, 12 departamentos y 6 lofts suites
8 NIVEL	507.69	461.95	617.97	1,079.92	Escaleras y Elevadores, cubo de instalaciones, 12 departamentos y 6 lofts suites
9 NIVEL	507.69	461.95	617.97	1,079.92	Escaleras y Elevadores, cubo de instalaciones, 12 departamentos y 6 lofts suites
10 NIVEL	507.69	461.95	617.97	1,079.92	Escaleras y Elevadores, cubo de instalaciones, 12 departamentos y 6 lofts suites
11 NIVEL	507.69	461.95	617.97	1,079.92	Escaleras y Elevadores, cubo de instalaciones, 12 departamentos y 6 lofts suites
12 NIVEL	507.69	463.42	620.25	1,083.67	Escaleras y Elevadores, cubo de instalaciones, 13 departamentos y 4 lofts suites
14 NIVEL	507.69	-	-	-	.
15 NIVEL	507.69	-	-	-	.
16 NIVEL	507.69	-	-	-	.
17 NIVEL	507.69	-	-	-	.
18 NIVEL	507.69	-	-	-	.
19 NIVEL	507.69	-	-	-	.
20 NIVEL	507.69	-	-	-	.
21 NIVEL	507.69	-	-	-	.
22 NIVEL	87.24	-	-	-	.
AZOTEA	425.61	23.45	-	23.45	Cubo de elevador y escaleras

TOTAL	14,454.84	7,199.62	7,167.38	14,367.00	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (161 DEPARTAMENTOS DE LOS CUALES 52-CINCUENTA Y DOS SON TIPO LOFTS SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 m2 POR VIVIENDA Y 109-CIENTO NUEVE SON MULTIFAMILIAR DE MAS DE 40.00 METROS CUADRADOS), COMERCIO (2 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)
-------	-----------	----------	----------	-----------	---

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

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de Licencias municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para (02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Multifamiliar con 161-ciento sesenta y un unidades de vivienda tipo Departamento (de los cuales 72-stenta y dos son Multifamiliar tipo Lofts Suites Ejecutivas de hasta 40.00 m2 por vivienda y 89-ochenta y nueve son Multifamiliar de más de 40.00 metros cuadrados)** emitida en fecha 17-diecisiete de julio de 2019- dos mil diecinueve, dentro del Expediente administrativo número **L-000118-18**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, 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, Nuevo León, 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 2013-2025.

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en el párrafo precedente y atendiendo que al proyecto le continúa correspondiendo un **uso mixto** por consistir en una edificación con comercio y servicios en Planta Baja, con 02-dos Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, 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, Nuevo León, en atención a las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Por lo tanto, continúa siendo aplicable lo señalado en el numeral **10.2.3** del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es decir, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres**, lo cual fue analizado previamente por ésta Secretaría dentro del expediente administrativo **L-000118-18**.

**SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO CON BENEFICIOS A LA ZONA DOT.** En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, sin embargo, no obstante, lo anterior en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN	
	CANTIDAD	UBS	CANT.	REQUIERE			
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3	viv	109 viv x 2.3 cajones	251 cajones	160 CAJONES  (115 estándar, 39 compactos y 6 discap.)	si cumple	
1.1.3 Multifamiliar (lofts Suites hasta 40 m2 por vivienda)	1.2	viv	52 viv x 1.2 cajones	62 cajones			
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1	20 M2	57.60 m2 / 20 m2	3 cajones			
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>316 cajones (50% = 158 cajones)</b>						

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la Unidad Básica efectiva de la actividad solicitada. \*Por lo anterior se advierte que si le fuera aplicado el disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50% es evidente que también cumple con ello.

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.** Ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió resolución del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000150/24** en fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral **2** en el cual se indica que **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la calle Miguel Domínguez deberá respetar su propiedad de acuerdo a las escrituras.

**NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS:**

- Mediante **Oficio No. GDV/106/2025**, de Lineamientos Técnico Ambientales 24/25, de fecha 21-veintiuno de febrero del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000077-24-02** ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral **2** los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número oficio **DPT/V/241/2024-** de fecha 11-once de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**, debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número **GME/053/2025-** de fecha 24-veinticuatro de enero del 2025- dos mil veinticinco, realizado por la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** adscrita a esta Secretaría, se le **Otorga Visto Bueno Condicionado**, debiendo cumplir con los requerimientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número **PRT/069/2024-** de fecha 01-primer de noviembre del 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio

Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.

Handwritten signature in blue ink.



del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante oficio número oficio **PRT/070/2024-** de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Geológica- Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE; debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número oficio **PRT/022/2024-** de fecha 17-dieciséis de octubre del 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE; debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

#### DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS:

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-113-2024**, de fecha 04-cuatro de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León otorga las **Medidas de prevención de Riesgos y de Seguridad, como "Acción Preventiva" para la Gestión de Riesgos, para el Proyecto de Licencias Municipales de Construcción (Modificación al Proyecto) y Uso de Edificación para Multifamiliar (161 Viviendas tipo Departamento) y Locales Comerciales (2)**, del predio ubicado en la calle Bernardo Reyes número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral **2** y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad Estatal, 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.

Que por lo anteriormente expuesto y una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y LII, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se:

**ACUERDA:**



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

**PRIMERO.** Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (161 DEPARTAMENTOS, DE LOS CUALES 52-CINCUENTA Y DOS SON TIPO LOFTS SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 m2 POR VIVIENDA Y 109-CIENTO NUEVE SON MULTIFAMILIAR DE MAS DE 40.00 METROS CUADRADOS), Y COMERCIO (2 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para el predio ubicado en LA Avenida **BERNARDO REYES NÚMERO 1214, COLONIA INDUSTRIAL, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral **2** respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **2,306.66 metros cuadrados**, correspondiente al área privativa lote 02, con una construcción autorizada de **14,454.84 metros cuadrados**, de los cuales modifica **7,199.62 metros cuadrados**, y **7,167.38 metros cuadrados son por ampliar**, resultando una **construcción total de 14,367.00 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 8 al 8 de 8)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (161 DEPARTAMENTOS DE LOS CUALES 52-CINCUENTA Y DOS SON TIPO LOFTS SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 m2 POR VIVIENDA Y 109-CIENTO NUEVE SON MULTIFAMILIAR DE MAS DE 40.00 METROS CUADRADOS), Y COMERCIO (2 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años** computados a **partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se

- deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
  11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
  12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
  14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
  15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
  16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
  17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
  18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
  19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
  20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
  21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
  22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
  23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 8 al 8 de 8)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
  3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (161 DEPARTAMENTOS DE LOS CUALES 52-CINCUENTA Y DOS SON TIPO LOFTS SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 m2 POR VIVIENDA Y 109-CIENTO NUEVE SON MULTIFAMILIAR DE MAS DE 40.00 METROS CUADRADOS), Y COMERCIO (2 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS).
  4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **160-ciento sesenta cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
  5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones el **área de Jardín que presenta el proyecto**.
  6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
  7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
  8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
  9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
  10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
  12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
  13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
  15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
  16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
  17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
  18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
  19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
  20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
  21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
  22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
  23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/106/2025 y Lineamientos Técnico Ambientales 24/25 de fecha 21-veintiuno de febrero del 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

**Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:**

**Durante la etapa de ampliación. –**

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y ampliación. (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de la ampliación 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
4. Deberá presentar a la Autoridad Estatal el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (numeral 9.2.1.2. del NAE).
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. En caso de que los residuos de la ampliación sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

- de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. del NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
  17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
  18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 del NAE).
  19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
  20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
  21. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
  22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
  23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 del NAE).

**Durante la etapa de operación. -  
Generales**

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO TITAN APOLO, QUE CONSISTE EN UNA EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (161 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES (2), EN MONTERREY" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0402/2024).
27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO TITAN APOLO, QUE CONSISTE EN UNA EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (161 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES (2), EN MONTERREY".
28. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 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 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
29. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su

resolutivo ante esta dependencia.

30. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

### **Impacto Ambiental**

#### **Ruido y/o Vibraciones**

31. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
32. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para EL multifamiliar), y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) de 68 dB(A) 08:00 a 20:00 horas (horario común locales comerciales).
33. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
34. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

#### **Contaminación del Suelo**

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

#### **Emisiones al Aire**

40. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).
41. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

#### **Contaminación del Agua**

42. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
43. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
44. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
45. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

#### **Manejo de Residuos Sólidos**



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

46. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
47. 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.
48. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
49. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
50. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

51. Cuenta con actualización del permiso de desmonte con expediente PDE-408-24 el cual no se requirió reposición de arbolado.
52. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-seis árboles nativos con dimensiones de ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León, debiendo garantizar la existencia y subsistencia del individuo por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuo (en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey), y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 80-ochenta árboles), y debido a que 127 cajones están bajo construcción se repusieron 64-sesenta y cuatro árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal y se realizó el pago de cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Art. 92. Para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

#### Imagen Urbana

53. 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.
54. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento Sin más por el momento y me pongo a sus órdenes para cualquier duda.

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

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

Mediante oficio número DPT/V/241/2024- de fecha 11-once de septiembre del 2024- dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta

las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se 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, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

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

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

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

- 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 Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.  
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.  
ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción

XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

Este 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 resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud de Trámite de 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, Nuevo León; y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**e) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio GME/053/2025, en el cual Otorga el Visto Bueno Condicionado, para el expediente administrativo número L-USDE-077-24-02, en fecha 24-veinticuatro de enero del 2025 - dos mil veinticinco.**

Al respecto, le informo que, en el seguimiento al expediente en mención, y con base a la revisión del estudio de Movilidad y a la propuesta de movilidad presentada; el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión de la propuesta final entregada ante ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, considerando que cumple con los requerimientos acordados, por lo anterior se le **otorga el visto bueno condicionado** a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización horizontal y vertical del cruce de la Avenida Bernardo Reyes y la calle Miguel Domínguez, de acuerdo a como se indica en el plano autorizado correspondiente; esto incluye, además, el suministro y la instalación de dispositivos para el control de tránsito que se especifiquen en el mismo plano.
2. El solicitante se compromete a la modernización del sistema semafórico ubicado en el cruce de la avenida Bernardo Reyes y la calle Miguel Domínguez, tal como se indica en el plano autorizado; lo cual, incluye, obra civil, canalizaciones, y todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento; y por consiguiente ejecutar las acciones que se muestran en el mismo.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de licencia.**



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

**f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/069/2024 de fecha 01-primerο de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

Este 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 resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión, 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**g) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico en materia Geológica-Geotécnica con oficio No. PRT/070/2024 de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

**OPINIÓN TÉCNICA:**

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la OPINIÓN TÉCNICA correspondiente en los términos siguientes:

**CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:**

De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes, se utilizó el software GE05 por el método de Bishop. Se realizó el análisis a las profundidades de 3.00m; los resultados obtenidos arrojaron que el talud no puede permanecer estable, pues el análisis arrojó un factor de seguridad de 1.02. Por otro lado, se realizó el análisis con sistema de retención a base de pilotes antideslizantes con un diámetro de 1.00m, espaciados a cada 1.00m-y empotrados hasta una profundidad de 6.00m y se determinó que es estable pues los resultados arrojaron un factor de seguridad de 1.6 el sistema de estabilización a utilizar será mediante el sistema tipo down, el cual consiste en una barrera de pilas coladas en el lugar, construidas en el perimetro de la excavación con un empotramiento mínimo de 4.00m (pasado el nivel máximo de la excavación), se dejará una brema

perimetral entre los pilotes de tal manera que se continúe la profundización de la excavación hasta alcanzar 3.00m de proyecto para la parte central uniendo los pilotes perimetrales con una trabe para formar marcos cortos sistema top down.

**CONCLUSIONES:**

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

- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.
- Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León: *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje"*.

Dada por terminada la revisión, 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos de GEOLOGÍA-GEOTÉCNICA, 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 ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este 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 resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

**h) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico en materia Hidrológica- Hidráulica con oficio No. PRT/022/2024 de fecha 17-dieciséis de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

En lo que respecta a la opinión en materia hidrológica, se considera como **FACTIBLE**, por lo que se deberán atender lo siguiente:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y problemas que éstos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - No depositar material producto de los movimientos de las tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
8. Por lo anterior es responsabilidad del Director responsable de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en éste proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión, 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, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos HIDROLÓGICOS, 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 ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este 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 resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar 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:



OFICIO No.: SDU/02544/2025  
EXP. ADM: L-USDE-00077-24-02

- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

• En el oficio No. **DPCE-SAP-AR-113-2024**, de fecha 04-cuatro de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual, otorga las **Medidas de prevención de Riesgos y de Seguridad, como "Acción Preventiva" para la Gestión de Riesgos, para el Proyecto de Licencias Municipales de Construcción (Modificación al Proyecto) y Uso de Edificación para Multifamiliar (161 Viviendas tipo Departamento) y Locales Comerciales (2)**, del predio ubicado en la calle Bernardo Reves número 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral **2** 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.**

**CUARTO.** 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.

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

**SEXTO.** 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**OCTAVO.** Expídase la 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 el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

*[Handwritten signature in blue ink]*

**ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**



**Gobierno de Monterrey**  
2024 - 2027



**Gobierno de Monterrey**  
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE**

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS  
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

*[Handwritten initials and signatures in brown and blue ink]*  
Scs/Ocra/Jegh/Ngcg/Gadr

Siendo las 1:53 horas del día 30 del mes de Junio del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Luis Edmundo Berméjo Licea, en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con IWE, Day fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Verónica Treviño Aguilera

NOMBRE: Luis Edmundo Berméjo Licea

FIRMA: *[Handwritten signature]*

FIRMA: 6

IDENTIFICACION: 214129

IDENTIFICACIÓN: IWE

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000077-24-02
	Fecha de Clasificación	14-catorce de Julio de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 07-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1.Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.