



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S. A. P. I. DE C. V.

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 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, -----
---**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000117-25-02**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de abril del 2025-dos mil veinticinco, por el **C. Gustavo Javier Villalobos Flores, Apoderado Legal** de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S. A. P. I. DE C. V.**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA PINO SUÁREZ NÚMERO 413, ZONA CENTRO, 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 (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **2,300.85 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de **45,491.88 metros cuadrados**, los cuales modifica a **32,818.87 metros cuadrados**, y **473.52 metros cuadrados son por ampliar**, para resultar una **construcción total de 33,292.39 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 allegó 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 45,491.88 metros cuadrados a 32,818.87 metros cuadrados y una ampliación de 473.52 metros cuadrados**, dando un total de construcción de **33,292.39 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 45,491.88 metros cuadrados a 32,818.87 metros cuadrados y una ampliación de 473.52 metros cuadrados**, dando un total de construcción de **33,292.39 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, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (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. **Gustavo Javier Villalobos Flores**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **"DESARROLLO INMOBILIARIO NPI S.A.P.I. DE C.V."** en su carácter propietario, del predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; así mismo, la firma la Directora Responsable de Obra, la **3** con número de Cedula Profesional 8459405, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 20-veinte de junio del 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 (01 de 14 al 14 de 14) para autorización con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **Gustavo Javier Villalobos Flores**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **"DESARROLLO INMOBILIARIO NPI S.A.P.I. DE C.V."** en su carácter propietario, 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 (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, así mismo la firma, la Directora Responsable de Obra, la [REDACTED] 3 con Cedula Profesional número 8459405, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha de 20-veinte de junio del 2025-dos mil veinticinco: conteniendo además la firma del Asesor en Seguridad Estructural, el [REDACTED] 3 con cédula profesional número 8543708, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha de 24-veinticuatro de julio del 2025-dos mil veinticinco.

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 7,841** -siete mil ochocientos cuarenta y uno, de fecha 13-trece de abril del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 12 -doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; referente al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE EN ABONOS CON RESERVA DE PROPIEDAD Y LIMITACIÓN DE DOMINIO**, mediante el cual, el C. LUIS FERNANDO ORTEGA HERNANDEZ en su carácter de Apoderado de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, adquiere la propiedad de los siguientes inmuebles: a) porción de terreno con frente al Poniente a la Avenida Pino Suárez, con una superficie total de 1,240.20 metros cuadrados; y b) finca construida en un terreno que forma parte de la manzana número 17/4 del Repueblo Norte; identificados con número de expediente catastral número [REDACTED] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 8,133**-ocho mil ciento treinta y tres, de fecha 13-trece de julio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; referente a la **Cancelación de la Reserva de Propiedad y Limitación de Dominio del Inmueble**, respecto de los siguientes inmuebles: a) porción de terreno con frente al Poniente a la Avenida Pino Suárez, con una superficie total de 1,240.20 metros cuadrados; y b) finca construida en un terreno que forma parte de la manzana número 17/4 del Repueblo Norte; inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicita la inscripción de la **RECTIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE MEDIDAS** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 que de acuerdo al levantamiento topográfico resultaron con las siguientes superficies: 1,064.83 metros cuadrados (LOTE 1) y 1,236.02 metros cuadrados (LOTE 2), quedando con una superficie de 2,300.85 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 22-veintidós de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, ante la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo Número 067/33.117/2023**; inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y el Comercio de Nuevo León, mediante el cual se solicita la inscripción de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficies de 1,064.83 metros cuadrados (LOTE 1) y 1,236.02 metros cuadrados (LOTE 2), que en conjunto resulta una superficie de 2,300.85 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 12-doce de octubre del 2022-dos mil veintidós, ante el Licenciado Bernardo Gutiérrez Guerra, Notario Público número 144-

ciento cuarenta y cuatro, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo Número 144/908/22**; inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]

- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 7,719** -siete mil setecientos diecinueve, de fecha 25-veinticinco de febrero del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 12 -doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; referente a la Constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, misma que llevara por denominación la de **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI**, la cual ira seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** o de su abreviatura **S.A.P.I. DE C.V.**; en la cual también se otorga a favor de los C.C. **Luis Fernando Ortega Hernández y Rafael Bustamante Ortega**, diversas facultades, entre estos, Poder General para Actos de Administración y Facultad para Delegar y Revocar Poderes Generales o Especiales, para ser ejercidos conjunta o individualmente por cualquiera de los apoderados dependiendo del poder del que se trate; inscrita ante el Registro Público de Comercio con Número de Folio Mercantil [REDACTED] 4 [REDACTED]

- Presenta copia simple de **Escritura Publica número 14,496**-catorce mil cuatrocientos noventa y seis, de fecha 16-dieciséis de junio del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, de la cual es Titular la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés y con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en la que se hace constar que el C. **Luis Fernando Ortega Hernández**, en representación de la persona moral denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO NPI**", **S.A.P.I. DE C.V.** otorga Poder General de Administración, en favor del señor Alejandro García Valdés, así como **PODER LIMITADO DE ADMINISTRACIÓN Y PODER GENERAL AMPLÍSIMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ADMINISTRACIÓN LABORAL**, a favor de diversas personas, entre ellos, el C. **Gustavo Javier Villalobos Flores**.

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el C. **Luis Fernando Ortega Hernández** representante legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. DE C.V.**, en su carácter de propietario, y como apoderados los **C.C. Nancy Liliana Mora Martínez, Axel Eduardo Santos Priego y Juan Antonio Nava Ortiz** para que realicen los trámites ante esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la Avenida Pino Suarez, Numero 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] y en la cual fungen como testigos los [REDACTED] 3 [REDACTED] anexando copia simple de las siguientes identificaciones oficiales:

- Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Luis Fernando Ortega Hernández**, con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Apoderado Legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. DE C.V.**).
- Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Gustavo Javier Villalobos Flores**, con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Apoderado Legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. DE C.V.**).
- Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **Nancy Liliana Mora Martínez** con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Gestora).
- Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Juan Antonio Nava Ortiz**, con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Gestor).



- Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Axel Eduardo Santos Priego, con número [REDACTED] 5 (Gestor).
- Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
- Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 5 (Testigo).

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

- Presenta copia simple de pago de impuesto predial con **Folio 409B-1359**, pagado en fecha 10-diez de enero del 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente del primero al sexto 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 de abril del 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el **Ingeniero Civil** [REDACTED] 3 con Cedula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva de fecha 24-veinticuatro de julio del 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de la resolución de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000121/24** de fecha 05-cinco de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que **si** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que es importante señalar que para la Avenida Pino Suarez, la Avenida Cuauhtémoc y la calle M-M- del Llano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y en la esquinas formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

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 de julio del 2025-dos mil veinticinco, realizados y signados por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con Cedula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 24-veinticuatro de julio del 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha de julio del 2025-dos mil veinticinco, realizado por EEMSSA - Estudios Especializados de Mecánica de Suelos S.A. de C.V. y signado por Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con Cedula Profesional 1825655, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha de julio del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de 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.

- Presenta copia simple de Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-422-2025** de fecha 15-quinque de julio del 2025-dos mil veinticinco; emitiendo las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (160 A 198 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO/12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, a ubicarse en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con las cuales deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/0500/2024**, NA.:IIAF0437151830 de fecha 15-quinque de abril del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado "**EDIFICIO QORUS**"; en un predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, que consiste en la construcción de un Edificio de 30-treinta niveles para uso mixto donde se contempla el comercio, oficinas y departamentos para vivienda.
- Presenta copia simple de oficio número **SMA/DIRA/0058/2025**, NA.:IIAF1612160521, referente a la **Constancia de Cumplimiento a Condicionante de Compensación Ambiental** (Condicionante No. 22 del Oficio número SMA/DIRA/0500/2024), de fecha 22-veintidós de enero del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, emite dicha constancia para el edificio denominado **QORUS**; en un predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Escrito de fecha 01-primer de septiembre de 2025-dos mil veinticinco signado por el C. Gustavo Javier Villalobos Flores, Apoderado Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S. A. P. I. DE



C. V., presentado ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, el día 10-diez del mismo mes y año, mediante el cual informa de la modificación del proyecto autorizado mediante el oficio número SMA/DIRA/0500/2024 con fecha 15-quince de abril de 2024-dos mil veinticuatro, manifestando que no se ha iniciado actividad alguna respecto al mismo hasta el momento de la presentación del referido escrito, lo anterior a fin de que la citada Autoridad Estatal determine lo conducente.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta el **Estudio de Movilidad** con fecha de marzo del 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 2710595, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha de agosto del 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

14. Estudio geotécnico de Geología y Estudio de Hidrología

- La zona donde se ubica el predio no se considera de riesgo Geológico o Hidrológico según el Atlas de Riesgos de Nuevo León (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 y tamaño del proyecto, presenta los Estudios Hidrológico y Geológico:

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha de julio del 2025-dos mil veinticinco, elaborado realizado por EEMSSA - Estudios Especializados de Mecánica de Suelos S.A. de C.V. y signado por Ingeniero Civil [REDACTED] con Cedula Profesional 1825655, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha de julio del 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, con relación al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 21-veintiuno de julio del 2025-dos mil veinticinco, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de Cédula Profesional 1886060, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio de fecha 21-veintiuno de julio del 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, con relación al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Tratándose de construcciones 3b, 4ª, 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 de **Póliza** [REDACTED] de fecha 03-tres de diciembre del 2025-dos mil veinticinco, expedida por AXA SEGUROS S.A. de C.V. con una vigencia del 26-veintiséis de noviembre del 2025-dos mil veinticinco al 25-veinticinco de junio del 2028-dos mil veintiocho, respecto de la Obra Civil en construcción incluyendo los

materiales y aprovisionamientos que se incorporen durante el proceso de la obra consistente en: Proyecto: Desarrollo Qorus, consistente en: Torre de 27 niveles con 198 departamentos, 12 locales comerciales 25 bodegas 355 cajones de estacionamiento 60 de ellos tipo tándem y amenidades, ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de 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 **Análisis de Excavación y Retención de Talud** de fecha de julio del 2025-dos mil veinticinco, elaborado por SAAEGEO y signado por la M.C. Ing [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 8142653, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio de fecha 21-veintiuno de julio del 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, con relación al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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 4-cuatro 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 CFE-Comisión Federal de Electricidad, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1 [REDACTED] con período facturado del 23-veintitrés de enero al 20-veinte de febrero del 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 resolución de fecha 10-diez de noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por esta Secretaría, bajo el Oficio N° SEDUSO/20543/2022, emitida dentro del expediente administrativo L-000058-22, mediante el cual se autoriza la **Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, 2 o más viviendas por lote), Comercio (Locales**



Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicios (Oficinas), en el inmueble ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 entonces con una superficie total de 2,346.00 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de resolución y plano aprobado, de fecha 5-cinco de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el oficio número **24651/SEDUSO/2023**, dentro del expediente administrativo **S-054/2023**, mediante el cual, esta Secretaría autoriza la **FUSIÓN** de los predios localizados en la Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 1,236.02 metros cuadrados y el predio con número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 1,064.83 metros cuadrados, resultando un predio **con una superficie total de 2,300.85 metros cuadrados**, al cual la Dirección de Catastro del Estado le asignó el número catastral [REDACTED] 2 se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de resolución, planos (01 de 18 al 18 de 18), cartulina y número oficial del oficio número SEDUSO/03511/2025, de fecha 02-dos de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitida por esta Secretaría dentro del expediente administrativo **L-USDS-000099-24-03**, correspondiente a la autorización de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 160 VIVIENDAS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (12 OFICINAS ADMINISTRATIVAS), para la totalidad de la superficie de terreno de **2,300.85 metros cuadrados**, del predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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 del 10-diez de abril del 2025-dos mil veinticinco, 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 Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados. El solicitante presenta el Manifiesto de Impacto Ambiental descrito en el numeral 12 del presente apartado.

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.

- Allega copia simple de Factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., con oficio número SADM-DG/CP-0576-24, Siebel: 1-20285802 F-553/24, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, referente a la reconsideración de los lineamientos requeridos para la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario respecto al predio donde se pretende construir un desarrollo de tipo Mixto con superficie de 2,300.85 metros cuadrados, y de acuerdo con los estudios de capacidad de la infraestructura maestra de ésta zona se considera **Factible** únicamente otorgar el servicio como máximo para **96 Departamentos de no más de 45 m2, 84 departamentos de no más de 52 m2, 14 departamentos de no más de 75 m2, 4 departamentos de no más de 120 m2 y 12 Locales Comerciales;** para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, esquina MM de Llano, colonia Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** con vigencia de 2-dos años a partir de su fecha de oficio.

- Allega copia simple de oficio número **OPFS-63/2025**, de fecha 12-dos de mayo del 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual, la CFE-Comisión Federal de Electricidad, otorga la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para Uso Doméstico – Comercial en Avenida Pino Suarez número 413, esquina MM de Llano, colonia Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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,
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Pago de derechos correspondientes;

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

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;

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;

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

IX. Alineamiento Vial;

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

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;

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

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

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, ..."

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A), numerales 1, 4, 4, 5, 3, adicional fracción II, 7, 10, adicional IV tercer párrafo, adicional fracción V, adicional fracción III, adicional fracción IV, respectivamente, del presente apartado de Resultandos.

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 14 al 14 de 14) del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el inciso A), numeral 3 del presente apartado de Resultandos.

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

VII. Derogado.

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.

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.

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 \$ 4,751.88 (CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 88/100 M.N.), con número de recibo folio 329000005335 de fecha 11-once de abril del 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente **L-USDE-000117-25-02** al expediente catastral **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.

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.

- Presenta Carta Responsiva del **Director Responsable de la Obra** de fecha 20-veinte de junio del 2025-dos mil veinticinco, firmada por la Arquitecta **3** con Cedula Profesional 8459405, para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACION A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Movilidad** de fecha de agosto del 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil **3** con Cedula Profesional 2710595, para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Geológico** de fecha de julio del 2025-dos mil veinticinco, firmada por Ingeniero Civil **3** con Cedula Profesional 1825655, para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACION A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Hidrológico** de fecha 21-veintiuno de julio del 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil **3** con número de cédula profesional 1886060, para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**



- Presenta Carta Responsiva del **Diseño y Memoria de Cálculo Estructural** de fecha 24-veinticuatro de julio del 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con Cedula Profesional 8543708, para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACION A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha de julio del 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con Cedula Profesional 1825655, para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACION A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Análisis de Excavación y Retención de Taludes** de fecha 21-veintiuno días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por la I.M. [REDACTED] con Cedula Profesional 8142653, para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACION A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), para el predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- 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
- 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.
- 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 inciso A), numerales 4, 4, inciso C) fracción V, inciso A) numerales 1, 3, 13, e inciso C) fracciones XV y XVI, respectivamente, del presente apartado de Resultandos.

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 2, 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, 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, VI, VII, VIII y IX, 14 fracciones I al 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, 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 XLIX, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey 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 CENTRO** en una zona clasificada como **CS-COMERCIO Y SERVICIOS**, 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, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros).** **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 Cibercafés, 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 Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 160 VIVIENDAS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (12 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, emitida en fecha 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del Expediente administrativo número L-USDS-000099-24-03, y oficio número **SEDUSO/03511/2024**, 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: "ARTÍCULO 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 16-dieciséis de mayo del 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que:

- *"Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio, el cual se encuentra delimitado con tapiales de lámina y cuenta con un acceso principal, observando en su interior excavación profunda en suelo de aproximadamente 2 metros en mayor parte del predio. En sitio no se observan trabajos de construcción y/o excavación al momento de la visita.*
- *Debido a las condiciones actuales en las que se encuentra el predio; no se observa área jardinada de acuerdo a plano de proyecto anexado.*
- *Debido a las condiciones en las que se encuentra el predio; no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a proyecto.*
- *En sitio no se observan trabajos de construcción.*
- *Se anexa reporte fotográfico del inmueble.*

CUARTO.DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 Autorizados:	45,491.88 m2
M2 de Modificación al Proyecto:	32,818.87 m2
M2 por ampliar:	473.52 m2
M2 de Construcción total:	33,292.39 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados:	32,818.87 m2
M2 por Ampliar:	473.52 m2
M2 área por Autorizar:	473.52 m2
M2 de Edificación total:	33,292.39 m2
M2 Estacionamiento Techado:	3,839.19 m2
Número de cajones de estacionamiento:	295 cajones de estacionamiento y 1 de bicicletas

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

La modificación al Proyecto consiste en el cambio de Multifamiliar de 160 a 198 Departamentos, se elimina Servicios (Oficinas Administrativas) y los Locales Comerciales y de Servicios Agrupados siguen sin cambio; se eliminan los sótanos 2 y 3, y niveles 29, 30 y 31; los niveles de sótano 1 al nivel 28 se reduce el área de construcción y en el nivel 26 de agrega un área como ampliación de los departamentos, quedando de construcción el antecedente 45,491.88 metros cuadrados (L-USDE-000199-24-02) a un total de **33,292.39 metros cuadrados**, solicitados en ésta Licencia L-USDE-000117-25-02, presentando el siguiente cuadro de áreas:

NIVELES	M2 ÁREA AUTORIZADA	M2 AUTORIZADA POR MODIFICAR	M2 POR AMPLIAR	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 3	420.78	-		-	
SÓTANO 2	1,941.44	-		-	
SÓTANO 1	1,924.73	1,644.58		1,644.58	Rampa de acceso, escaleras, 3 elevadores, elevador retail, Vaso 1, Vaso 2, Cuarto de bombas, Site, Cisterna de regulación Pluvial, 28 cajones de estacionamiento
PLANTA BAJA	1,973.47	1,826.53		1,826.53	Motor lobby, acceso peatonal, Lobby Residencial, S.S Locker, 2 escaleras residencial, 1 escalera área comercial, 3 elevadores, elevador retail, ducto basura, ducto instalaciones, 2 cuartos de basura, 8 locales comerciales, 2 cuartos de equipos, Transformadores y medidores, entrada y salida a estacionamiento de sótano y de niveles superiores, 16 cajones de estacionamiento, área verde
NIVEL 1	1,765.32	1,726.16		1,726.16	2 escaleras residencial, 1 escalera área comercial, 3 elevadores, elevador retail, ducto basura, ducto instalaciones, pasillo comercial, 4 locales con terraza, rampa de acceso a estacionamientos, bodega, caseta de vigilancia con baño, pet park, 8 cajones de estacionamiento (con el de bicicletas)
NIVEL 2	1,916.12	1,499.68		1,499.68	2 escaleras residencial, 3 elevadores, ducto basura, ducto instalaciones, 5 bodegas de departamentos, rampa de acceso y descenso, 44 cajones de estacionamiento
NIVEL 3	1,916.12	1,772.99		1,772.99	2 escaleras residencial, 3 elevadores, ducto basura, ducto instalaciones, 5 bodegas de departamentos, rampa de acceso y descenso, 37 cajones de estacionamiento
NIVEL 4	1,916.12	1,772.99		1,772.99	2 escaleras residencial, 3 elevadores, ducto basura, ducto instalaciones, 5 bodegas de departamentos, rampa de acceso y descenso, 48 cajones de estacionamiento
NIVEL 5	1,916.12	1,772.99		1,772.99	2 escaleras residencial, 3 elevadores, ducto basura, ducto instalaciones, 5 bodegas de departamentos, rampa de acceso y descenso, 48 cajones de estacionamiento



NIVEL 6	1,916.12	1,772.99	1,772.99	2 escaleras residencial, 3 elevadores, ducto basura, ducto instalaciones, 5 bodegas de departamentos, rampa de acceso y descenso, 48 cajones de estacionamiento
NIVEL 7	1,916.12	425.47	425.47	Rampa vehicular de acceso y descenso, 18 cajones de estacionamiento
NIVEL 8	1,730.23	806.01	806.01	AMENIDADES: 2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, 2 áreas de SSH, SSM, área común amenidades, Culinray Room, 4 asadores, salón de eventos con terraza, alberca, gym con terraza, terraza polivalente, hub de innovación con terraza, 2 jardineras
NIVEL 9	1,241.85	512.97	512.97	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, 8 Departamentos con 01-una recámara y 01-baño completo.
NIVEL 10	1,241.85	1,108.74	1,108.74	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, 16 Departamentos con 01-una recámara, y 01-un baño completo; 2 Departamentos con 02-dos recámaras con 02-dos baños completos.
NIVEL 11	1,241.85	1,108.74	1,108.74	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, 16 Departamentos con 01-una recámara, y 01-un baño completo; 2 Departamentos con 02-dos recámaras con 02-dos baños completos.
NIVEL 12	1,306.18	1,108.74	1,108.74	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, 16 Departamentos con 01-una recámara, y 01-un baño completo; 2 Departamentos con 02-dos recámaras con 02-dos baños completos.

NIVEL 14	1,217.72	1,115.63		1,115.63	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, 16 Departamentos con 01-una recámara, y 01-un baño completo; 2 Departamentos con 02-dos recámaras con 02-dos baños completos.
NIVEL 15	1,260.76	1,115.63		1,115.63	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, PLANTA BAJA de 14 Departamentos con escaleras, balcón y 01-una recámara; y PLANTA BAJA de 4 Departamentos con escaleras, con balcón y baño completo.
NIVEL 16	1,217.72	838.47		838.47	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: PLANTA ALTA de 14 Departamentos con 02-dos recámaras, 4 Departamentos con 01-una recámara.
NIVEL 17	1,284.63	1,115.63		1,115.63	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, PLANTA BAJA de 14 Departamentos con escaleras, balcón y 01-una recámara; y PLANTA BAJA de 4 Departamentos con escaleras, con balcón y baño completo.
NIVEL 18	897.16	838.47		838.47	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: PLANTA ALTA de 14 Departamentos con 02-dos recámaras, 4 Departamentos con 01-una recámara.
NIVEL 19	1,201.36	1,115.63		1,115.63	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, PLANTA BAJA de 14 Departamentos con escaleras, balcón y 01-una recámara; y PLANTA BAJA de 4 Departamentos con escaleras, con balcón y baño completo.
NIVEL 20	897.16	838.47		838.47	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: PLANTA ALTA de 14 Departamentos con 02-dos recámaras, 4 Departamentos con 01-una recámara.



NIVEL 21	1,201.36	1,115.63		1,115.63	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, PLANTA BAJA de 14 Departamentos con escaleras, balcón y 01-una recámara; y PLANTA BAJA de 4 Departamentos con escaleras, con balcón y baño completo.
NIVEL 22	897.16	838.47		838.47	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: PLANTA ALTA de 14 Departamentos con 02-dos recámaras, 4 Departamentos con 01-una recámara.
NIVEL 23	1,201.36	1,115.63		1,115.63	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, PLANTA BAJA de 14 Departamentos con escaleras, balcón y 01-una recámara; y PLANTA BAJA de 4 Departamentos con escaleras, con balcón y baño completo..
NIVEL 24	897.16	838.47		838.47	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: PLANTA ALTA de 14 Departamentos con 02-dos recámaras, 4 Departamentos con 01-una recámara.
NIVEL 25	1,201.36	1,115.63		1,115.63	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: pasillo residencial, PLANTA BAJA de 14 Departamentos con escaleras, balcón y 01-una recámara; y PLANTA BAJA de 4 Departamentos con escaleras, con balcón y baño completo.
NIVEL 26	897.16	764.39	473.52	1,237.91	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: PLANTA ALTA de 14 Departamentos con 02-dos recámaras; 4 Departamentos con 01-una recámara.
NIVEL 27	1,201.36	1,143.54		1,143.54	2 escaleras residencial, 3 elevadores, cubo basura cubo instalaciones, RESIDENCIAL: 2 Departamentos con 02-dos recámaras; 4 departamentos con 03-tres recámaras; 4 Departamentos con 2 Recámaras y 1 cuarto flex.
NIVEL 28	897.16	49.60		49.60	Escaleras de acceso y cuarto de máquinas de elevadores

NIVEL 29	1,207.88			-	
NIVEL 30	1,215.70			-	
NIVEL 31	413.30			-	
TOTAL	45,491.88	32,818.87	473.52	33,292.39	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)

Nota: *Las áreas de Bodega son áreas complementarias por asignar a los Departamentos

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.

En lo que respecta a los lineamientos Urbanísticos de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos y de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León se establece que, en la zona indicada como **COMERCIO Y SERVICIOS**, la **Densidad habitacional**, el **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo), **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo), **ÁREA LIBRE** y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) **serán Libres**.

Respecto a la altura establecida por el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Ahora bien, importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 160 VIVIENDAS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (12 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, emitida en fecha 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del **Expediente administrativo número L-USDS-000099-24-03**, y oficio número **SEDUSO/03511/2024**; le genera un derecho reconocido a su favor.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **"ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley"**, y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble, esto de conformidad con el antecedente de autorización previamente citado.

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CENTRO.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de

estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
2.1.1 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón	Por vivienda	198- viviendas	198- cajones	295 CAJONES (206 estándar; 34 para discapacitados y 54 para auto compacto y 1 para Bicicletas)	SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-cajón	30.00 M2	1,153.68 m2.	38-cajones		
REQUIERE UN TOTAL	236-cajones de estacionamiento					

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

Deberá mantener siempre habilitado los 236 cajones que requieren para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

Esta Secretaría, emitió resolución del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000121/24** en fecha 05-cinco de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de las vías públicas con las que colinda el predio, por lo que es importante señalar que para la Avenida Pino Suarez, la Avenida Cuauhtémoc y la calle M-M- del Llano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y en la esquinas formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante **Oficio No. GDV/0650/2025**, de Lineamientos Técnico Ambiental-70/25, de fecha 2-dos de diciembre del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000117-25-02** ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**, los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante oficio número oficio **PRT/668/2025-** de fecha 25-veinticinco de agosto del 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica 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/642/2025-** de fecha 05-cinco de septiembre 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 el cual fue revisado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, debiendo cumplir con los requerimientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante oficio número PRT/342/2025 de fecha 15-quince de agosto del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Estructural**, por medio 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, operacionalidad 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 del 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/654/2025-** de fecha 26-veintiséis de agosto del 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano 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/599/2025** de fecha 30-treinta de julio del 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano 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-422-2025** de fecha 15-quince de julio del 2025-dos mil veinticinco; la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (160 A 198 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO 12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Mediante copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0500/2024, NA.:IIAF0437151830 de fecha 15-quince de abril del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, se **autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado **"EDIFICIO QORUS"**; en un predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, que consiste en la construcción de un Edificio de 30-treinta niveles para uso mixto donde se contempla el comercio, oficinas y departamentos para vivienda.

- Mediante copia simple de oficio número **SMA/DIRA/0058/2025, NA.:IIAF1612160521**, referente a la **Constancia de Cumplimiento a Condicionante de Compensación Ambiental** (Condicionante No. 22 del Oficio número SMA/DIRA/0500/2024), de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, emite dicha constancia para el edificio denominado **QORUS**; en un predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que 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 LI, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; se

ACUERDA:

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 (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, respecto del predio ubicado en la **AVENIDA PINO SUÁREZ NÚMERO 413, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **2,300.85 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de **45,491.88 metros cuadrados**, los cuales modifica a **32,818.87 metros cuadrados**, y **473.52 metros cuadrados son por ampliar**, para resultar una **construcción total de 33,292.39 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:

- 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 14 al 14 de 14), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- 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.
- Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- 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.
- 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 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.
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 14 al 14 de 14) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
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 (DE 160 A 198 DEPARTAMENTOS), COMERCIO (12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **236-docientos treinta y seis 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 habilitar y mantener en buenas 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/0650/2025 y Lineamientos Técnico Ambientales-70/25 de fecha 2-dos de diciembre 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 las siguientes disposiciones establecidas en las Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición (pública o privada); actividades asociadas a la misma; así como las relacionadas con la operación, limpieza y/o mantenimiento de vías, patios y espacios, públicos y privados; para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera (en adelante "la NAE2") o la norma o instrumento jurídico que se indique en el punto en particular y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante RPA e IUM):

Durante la etapa de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (numeral 6.1 de la NAE).
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción. (numeral 6.1 de la NAE).
3. El horario de las actividades de construcción 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 de la NAE).
4. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado



de Nuevo León y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el Estado de Nuevo León.

5. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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.
7. 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.
8. 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 de la NAE).
9. Los residuos que se generen durante las actividades de demolición o de construcción, deberán manejarse conforme a lo establecido en los apartados 6, 7 y los puntos aplicables del apartado 8, de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 26 del mes de abril del año 2023. En caso de que las cantidades generadas de dichos residuos sea igual o arriba de 80 m³ 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.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, 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 los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra 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 de la NAE).
12. 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 de la NAE).
13. 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 de la NAE).
14. 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 de la NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de construcción, 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 de la NAE).
16. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno 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. de la NAE).
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuo particulado, 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 transporten los materiales de construcción o dispersen

material particulado en la vía pública, estos deberán ser transportados húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).

18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
19. 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 de la NAE).
20. 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 de la NAE).
21. 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).
22. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de construcción 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 <https://aire.nl.gob.mx/> la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
23. 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).
24. 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, 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 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

25. 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).
26. 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).
27. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "EDIFICIO QORUS" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Número SMA/DIRA/0500/2024).
28. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto antes citado.
29. 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, 3.4.4, 3.4.12), 3.4.2, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
30. En caso de que los locales comerciales pretendan 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 del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.



31. 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**

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 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas y de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas (horario para multifamiliares) y ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), SIENDO DE 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para 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. Ese 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 contar con registro de las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de multifamiliares, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
44. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
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

46. Deberá de 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; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
48. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. 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 permiso de desmonte con expediente PDE-000169-24 el cual no requirió reposición de arbolado al vivero municipal.
52. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles nativos con dimensiones deben ser de al menos 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 1.30 m de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del estado de Nuevo León, 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 contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 205-doscientos cinco árboles), y debido a que los cajones están cubiertos, se repusieron los 205 árboles (en la licencia anterior (L-USDS-000099-24-03) y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (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.

d) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio PRT-688/2025- de fecha 25-veinticinco de agosto del 2025- dos mil veinticinco, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano concluyendo que el proyecto es Factible solo en opinión técnica en Materia de Vialidad, el cual señala lo siguiente:

CONCLUSIONES



Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 14 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, 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, y tomando en cuenta que esta Dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha agosto del 2025, en el cual Ricardo F. Martínez Flores, Ingeniero Civil con cédula profesional 2710595, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se 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 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- De acuerdo al Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sustentable, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispositivos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán 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 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, su funcionamiento debe ser continuo y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y 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.
- 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.
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 desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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.

- e) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio GME/642/2025, en el cual Otorga el Visto Bueno Condicionado, para el expediente administrativo número L-USDE-000117-25-02, en fecha 05-cinco de septiembre del 2025 - dos mil veinticinco.

Dicho expediente administrativo, cuenta con un antecedente, bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000099-24-03, y un visto bueno emitido con el número de oficio DGMEP/590/2024, con fecha del 23 de agosto del 2024, correspondiente licencia de uso de suelo, licencia de construcción (obra nueva) y licencia de uso de edificación para multifamiliar (160 departamentos), comercio (12 locales comerciales y de servicios agrupados) y servicio (12 oficinas administrativas) en un predio ubicado en la avenida Pino Suarez 413 zona centro, y por ende, con una propuesta de movilidad autorizada.

Por lo que informo, que, en seguimiento al expediente L-USDE-117-25-02, y con base a la revisión del estudio de movilidad presentado, el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión del mismo, concluyendo que *la propuesta de movilidad autorizada, permanece vigente*, cumpliendo con los requerimientos establecidos, por lo cual, ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público **otorga el Visto Bueno condicionado** a cumplir con los siguientes requisitos:

1. *El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal indicada en el tramo de la calle José Silvestre Aramberri, desde el cruce Julián Villagrán hasta su cruce con la calle Amado Nervo, según lo indicado en el plano autorizado DCT-01.*
 2. *El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas en el tramo de la calle José Silvestre Aramberri, en sus cruces desde Julián Villagrán hasta su cruce con la calle Amado Nervo; las adecuaciones incluirán la instalación de un dispositivo para el control del tránsito (reductores de velocidad) de cima plana, todas las atenciones deberán cumplir con las especificaciones marcadas por ésta Dirección General, de acuerdo a plano autorizado GEOM-01.*
 3. *El solicitante se compromete a ejecutar las acciones correspondientes y necesarias para la regeneración del espacio público colindante al tramo a intervenir; esto, de acuerdo a los lineamientos y especificaciones contenidos en el plano autorizado por ésta Dirección General (PLANO ARQ-01), por lo cual, deberá dar cumplimiento a los mismos.*
 4. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banquetta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral 01-078-005 con debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal y como se indica en el plano autorizado.
 5. 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.
 6. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
 7. 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 en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia en trámite.**
- f) **Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio No. PRT/342/2025 de fecha 15- quince de agosto del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

En cuanto a lo estructural, **presenta la información requerida**, según lo completado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- 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.

- g) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica en materia Geológica-Geotécnica con oficio No. PRT/654/2025 de fecha 26-veintiséis de agosto del 2025-dos mil veinticinco, 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, 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 ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad de 43.00m., se determinaron las propiedades del suelo. El nivel freático se detectó a una profundidad de 10.00 m. se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas, corridas y losa de cimentación, desplantadas a una profundidad de 1.00m y 1.30m y se podrán diseñar a una capacidad de carga admisible de 0.95 hasta 2.85 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 15.0 m y se podrán diseñar a una capacidad de carga admisible de 40.00 hasta 2,419 ton/pila.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

De acuerdo al estudio, el predio se encuentra al Norponiente de dicha estructura de la Sierra Cerro de la Silla, en valle aluvial que se forma al Norte de la Sierra Madre Oriental. La litología del sitio está conformada por arcillas, arcillas limosas con gravas y boleas de caliza y subyaciendo a estos materiales se detectó la roca sedimentaria clasificada como lutita de la Formación Méndez. Se concluye que no existe riesgo geológico – geotécnico, en el predio y su entorno, siempre y cuando se sigan las recomendaciones y observaciones para la ejecución de la construcción de dicho proyecto en base al informe presentado e informes complementarios.

CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES

Se determinó que el sistema de contención apropiado para realizar las excavaciones verticales a 3.5 metros de profundidad consiste en una excavación con ángulo de 6º con bermas de 3m, de ancho y 1m. de corona y un muro de concreto con espesor de 30cm. Construido en dos etapas. Se obtuvieron factores de seguridad de 1.76 hasta 3.97.

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 de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el [REDACTED] 3 [REDACTED] (Cédula Profesional 1825655) para el Estudio geológico y de Mecánica de Suelos y la [REDACTED] 3 [REDACTED] (Cédula profesional 8142653) para el análisis de Estabilidad de Taludes.
- De acuerdo al *Estudio de Mecánica de Suelos*, el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 10.00m., por lo que deberá apegarse al artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde menciona que *"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"*.
- Adicionalmente, se deberá seguir las siguientes recomendaciones:
 - El predio deberá contar con la supervisión del Asesor Estructural y Geológico – Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato de desplante recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, serán llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
 - Se deberá contar con un programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
 - Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.
 - Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
 - El nivel de desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato de roca sana.
 - Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido del agua del subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
 - Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
 - Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incumplimiento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
 - Los muros de contención deberán construirse bajo las estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas.
 - En los casos de que el muro forme parte de las áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar la humedad permanente.
 - Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
 - En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.



- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

La presente 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.

- h) **Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica en materia Hidrológica con oficio No. PRT/599/2025 de fecha 30-treinta de julio del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los 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, y conforma e 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 **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico realizado por el [REDACTED] 3 (Cédula Profesional 1886060) con fecha de julio de 2025; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, referente al contenido del Estudio Hidrológico- Hidráulico.

CONCLUSIONES

Por lo anterior me permito emitir la opinión técnica en materia de **HIDROLOGÍA**, correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE** por parte de esta dirección, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
7. 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.

La presente se circunscribe a los aspectos de HIDROLÓGICA, 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 sustentan, será necesario que se vuelva analizar por ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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 envoltente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envoltente 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:
- 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:

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-422-2025** de fecha 15-quince de julio del 2025-dos mil veinticinco; expedido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (160 A 198 DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO 12 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, respecto al predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado. El cual 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.
- Mediante copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0500/2024, NA.:IIAF0437151830 de fecha 15-quince de abril del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado "**EDIFICIO QORUS**"; en un predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, que consiste en la construcción de un Edificio de 30-treinta niveles para uso mixto donde se contempla el comercio, oficinas y departamentos para vivienda.
- Mediante copia simple de oficio número **SMA/DIRA/0058/2025, NA.:IIAF1612160521**, referente a la **Constancia de Cumplimiento a Condicionante de Compensación Ambiental** (Condicionante No. 22 del Oficio número SMA/DIRA/0500/2024), de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, emite dicha constancia para el edificio denominado **QORUS**; en un predio ubicado en Avenida Pino Suarez número 413, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXP. ADM: L-USDE-000117-25-02
N° DE OFICIO: SDU/04877/2025

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: F.G.]

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE
MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/JEGH/NGCG/BASH

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Nancy Liliانا Mora Martinez, quien dijo ser apoderado, y se identificó con INE; siendo las 1:39 horas del día 22 del mes Diciembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubi Paz Delgado
CREDENCIAL OFICIAL No. 242614
FIRMA: *[Handwritten signature]*

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: NANCY LILIANA MORA MARTINEZ
IDENTIFICACIÓN OFICIAL 5
FIRMA: *[Handwritten signature]*

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000117-25-02
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Póliza de seguro.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.