



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
INMOBILIARIA DESHA. S.A. DE C.V.

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 06-seis de junio de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. ARIEL FERNANDO CRUZ GARCIA, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada INMOBILIARIA DESHA, S.A. DE C.V; como propietaria del inmueble ubicado en la calle AVENIDA LAS PALMAS SIN NUMERO, DE LA COLONIA LOS CEDROS, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN; e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con la cual pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (152-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (03-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 8,821.75 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDE-000133-24-02, y

RESULTANDO

UNICO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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, artículo 160, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite de licencia de construcción (Demolición Total), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 91. Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos según su tipo:

- Demolición Parcial (hasta 200 M2 de construcción)
- Demolición Parcial (mayores a 200 M2 de construcción)
- Demolición Total (hasta 200 M2 de construcción)
- Demolición Total (mayores a 200 M2 de construcción)

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Demolición Total de construcción de 1,398.00 metros cuadrados, se considera como Demolición Total (mayores 200.00m2 de construcción).

Considerando que, se clasifica como construcción Demolición Total (mayores 200.00m2 de construcción), por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), requisitos número 4 (Derogado) 5 y 6 (no aplica); así como lo

señalado en los párrafos del artículo 91 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 o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Ariel Fernando Cruz García**, como apoderado legal de la sociedad denominada **INMOBILIARIA DESHA, S.A. DE C.V.**; en su carácter de propietario del predio ubicado en **Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros, 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 (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (152-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (03-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**; signada también por el **Director Responsable de Obra, el Arq. 3** con cedula profesional 10936545, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 159,743-ciento cincuenta y nueve mil setecientos cuarenta y tres**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Titular de la Notaría Pública número 53- cincuenta y tres, asociado con el Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, ambos con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con Reserva de Dominio referente a los lotes con expediente catastral 2** mediante la cual figura la sociedad denominada **INMOBILIARIA DESHA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** como "la parte compradora". Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo 129/318254/22** en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 22-veintidós días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene **Acta Notariada de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, en el Municipio de San Pedro Garza García, donde se manifiesta que, a la fecha ha sido cubierto el total del saldo del valor de la operación del Contrato. Lo anterior lo hacemos de su conocimiento para que se sirva (n) CANCELAR TOTALMENTE LA RESERVA DE DOMINIO, que aparece inscrita sobre los inmuebles registrados bajo el 4** Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **4**

- Presenta copia de **Acta Fuera de Protocolo Número 129/317807/22** de fecha 18-dieciocho días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito Registral; mediante la cual certifica el **Acta de Rectificación de Medidas de los lotes con expedientes catastrales 2** con superficie de **2,924.19 metros cuadrados y 2** con superficie de **461.96 metros cuadrados**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **4**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 160,882-ciento sesenta mil ochocientos ochenta y dos**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, asociado con el Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, ambos con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene **Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles con Reserva de Dominio referente a los lotes con expediente catastral 2** mediante la cual figura la **2**



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

sociedad denominada **INMOBILIARIA DESHA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** como "la parte compradora".
Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo 129/317,880/22**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, en el Municipio de San Pedro Garza García, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene Acta Notariada de fecha 24-veinticuatro del mes de febrero del 2022-dos mil veintidós donde se manifiesta que, a la fecha ha sido cubierto el total del saldo del valor de la operación del CONTRATO. Lo anterior lo hago de su conocimiento para que se sirva (n) **CANCELAR TOTALMENTE LA RESERVA DE DOMINIO**, que aparece inscrita sobre el inmueble registrado bajo el [REDACTED] 4 Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

• Presenta copia de **Acta Fuera de Protocolo Número 019/55,592/20** de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; mediante la cual certifica el **Acta de Rectificación de Medidas y Superficies**, de los cuales se desprende la descripción real y actual del lote con expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de **1,084.53 metros cuadrados** respectivamente. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 4

• Presenta copia de **Escritura Pública Número 22,359-veintidos mil trescientos cincuenta y nueve**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del estado de Nuevo León, la cual contiene la **Constitución de la sociedad denominada "INMOBILIARIA DESHA" S.A. DE C.V.**; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] 4

• Presenta copia de **Escritura Pública Número 158,931-ciento cincuenta y ocho mil novecientos treinta y uno**, de fecha 15-quinque días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene la Protocolización de Resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea general de accionistas, de la sociedad denominada "INMOBILIARIA DESHA" S.A. DE C.V. y en la que se designa como apoderados generales de la Sociedad a los C.C. **Ariel Fernando Cruz García y Ariel Fernando Enrique Cruz Aguirre**. Inscrita ante el Registro Público del Comercio de Monterrey, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 183,513-ciento ochenta y tres mil quinientos trece**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 08-ocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual se otorga **Poder Especial para Pleitos y Cobranzas y Poder Especial para Actos de Administración** en favor de los señores Gilberto David Vázquez García, Eduardo Linares Segovia, Claudia Marcela Huacuja Mota, Enrique Eduardo Ibarra Chapa, Oscar Pablo Quintero Urrutia, **Sergio Daniel Cázares Zúñiga** y Juan Antonio Hernández Moreno, sobre el inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 Inscrita ante el Registro Público de Comercio del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de credencial para votar del C. Ariel Fernando Cruz García, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de identificación [REDACTED] 5 (Representante Legal de la sociedad denominada "INMOBILIARIA DESHA" S.A. DE C.V.).

OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Gilberto David Vázquez García, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número **5** (Apoderado Legal de la sociedad denominada "INMOBILIARIA DESHA" S.A. DE C.V.).

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Sergio Daniel Cazares Zúñiga, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número de identificación **5** (apoderado).

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

- Presenta copia simple de recibo con Folio 310C-7432 de fecha de pagado al 21-veintiún días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 01-primer bimestre del año 2025-dos mil veinticinco al 06-sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco; respecto al predio identificado con el expediente catastral **2**

5. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

4. Derogado.

6. Plano arquitectónico en formato digital debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

7. Programa de demolición;

- Presenta escrito de Secuencia de Demolición Total, realizada y signada por el **3** en relación a la Demolición Total del predio ubicado en en Avenida Las Palmas. Sin Número. Colonia Residencial los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

8. Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;

- Presenta Carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco como Director Responsable de Obra para la Demolición Total, signada por el **3** con número de cédula profesional 10936545, para el predio ubicado en Avenida Las Palmas. Sin Número. Colonia Residencial los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

9. Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;

- Mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-841-2024 de fecha 07-siete día del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto de DEMOLICIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN, ubicada en Avenida Las Palmas, Sin Número entre Tequila y Sauce, Colonia Residencial Los Cedros de la Ex Comunidad San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- Presenta copia simple de Póliza de Seguro de Daños con Número de Póliza **6** con fecha de emisión 02-dos días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por HDI SEGUROS S.A. DE C.V; con una vigencia del día 02-dos días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco hasta el día 02-dos días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis; para el predio ubicado en Avenida Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02**

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

I. Comprobante, en copia simple, de haber 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. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Presenta 10-diez fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores y 06-seis fotografías interiores); impresas a color.

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

- Presenta copia simple de recibo de facturación expedido por IZZI Sentido Urbano S.A. de C.V; correspondiente al mes de facturación de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección en [REDACTED]

IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Centro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de mayo, Lic. Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;

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

V. 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.

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

La solicitud de autorización de la demolición se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

B) Para el trámite de licencia de construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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 Obra Nueva de construcción de 20,294.59 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 **Obra Nueva** de construcción es de **20,294.59** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 (obligatorios), requisito numero 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;**
4. **Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.**
5. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 2 y 3 respectivamente; del presente resolutivo.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 14 al 14 de 14) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **Ariel Fernando Cruz García**, como apoderado legal de la sociedad denominada **INMOBILIARIA DESHA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de propietario del predio que nos ocupa y el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] con número de cédula profesional 10936545; esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (152-unidades de vivienda tipo departamento) y Comercio (03-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados); para el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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** elaborada por González Loya, idea de estructura, Soluciones Colaborativas de Ingeniería Estructural, signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 1172142, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial.



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

• Presenta copia simple de resolutivo de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000863/23 en fecha 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** en el cual se indica que **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Las Palmas deberá respetar un ancho total de 19.00 metros medidos tomando como parámetro fijo los límites de propiedad de los predios ubicados en la acera norte y noreste de esta avenida hacia el predio; para la Calle Tequila en el tramo comprendido entre la Avenida Las Palmas y Payandé deberá respetar un ancho total de 10.00 metros medidos tomando como parámetro fijo el cordón existente en la acera poniente de esta calle; para la Calle Tequila en el tramo comprendido entre la Calle Payandé y la Calle Sauce deberá respetar un ancho total de 12.00 metros medidos tomando como parámetro fijo los límites de propiedad de los predios ubicados en la acera poniente de esta vialidad; Además deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina formada por la intersección de la Calle Tequila con Avenida Las Palmas.

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 68-sesenta y ocho **Planos estructurales** impresos de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, contenidos en Memoria de Cálculo signados por el por el Ing. Civil **3** con número de cédula Profesional 1172142, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Residencial Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

• Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborado por SAAEGEO, Specialized Analysis and Engineering Geotechnics signado por la M.C. Ing **3** con número de cédula Profesional 5797379, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Palmas, Sin Número, Colonia Residencial Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

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

• Mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-085-2023 de fecha 01-primer día del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto de LICENCIA DE USO DE SUELO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR CON USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIAL Y DE SERVICIOS (DOT), a ubicarse en Avenida Las Palmas, Sin Número entre Tequila y Sauce, Colonia Residencial Los Cedros de la Ex Comunidad San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

• Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA-DIRA/0170/2024, N. A. IIAF0437150754 de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual se **Autoriza de Manera Condicionada** en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** en relación al predio ubicado en Avenida Las Palmas y Tequila, Sin Número, Residencial los Cedros, Ex comunidad de San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Movilidad** elaborado por la empresa Vargas Torres y Asociados S.A. de C.V., signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 2606269, manifestando su responsabilidad como el responsable de dicho estudio mediante dicha carta responsiva de fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Palmas, Sin Número, Colonia Residencial Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología.

- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por la empresa Álvaro Vita Hidrológicos, signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 1942570; manifestando su responsabilidad como el responsable de dicho estudio mediante dicha carta responsiva de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Palmas, Sin Número, Colonia Residencial Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta **Estudio Geológico** de fecha 27 de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por la empresa GEOS-BMH, Geotecnia, Geofísica, geología y Geo hidrología, signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 191136, manifestando su responsabilidad como responsable de dicho estudio mediante carta responsiva, contenida en estudio, de fecha 27 de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Avenida Palmas, Sin Número, Colonia Residencial Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta **Estudio Geofísico**, elaborado por LC-GEOTECNIA, Servicios de Ingeniería, signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 11006632, quien manifiesta su responsabilidad de dicho estudio mediante carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Residencial Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el 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 de Seguro de Daños con Número de Póliza [REDACTED] con fecha de emisión 02-dos días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por HDI SEGUROS S.A. DE C.V., con una vigencia del día 02-dos días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco hasta el día 02-dos días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis; para el predio ubicado en Avenida Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta **Estudio de Estabilidad de Taludes** de fecha elaborada por la empresa SAAEGEO, Specialized Analysis and Engineering Geotechnics, signada por la M.C. Ing. [REDACTED] con Maestría en Ciencias (Mecánica de Suelos) con número de cédula Profesional 8142653, manifestando su responsabilidad como responsable de dicho estudio, mediante carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Palmas, Sin Número, Colonia Residencial Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

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

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



**OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02**

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) fracción adicional II; del presente resolutivo.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) fracción adicional III; del presente resolutivo.

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 plano emitido por la Secretaría de Fomento Económico y Obras de la Dirección de Urbanismo y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el Folio 2746, de fecha 07-siete días del mes de junio del año 1978-mil novecientos setenta y ocho; mediante el cual autoriza la construcción de una alberca para el predio ubicado Calle Pandurata y Castaño, Número 4559, Fraccionamiento Los Cedros, identificado con el expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 9,347.38 m2, un área construida de 900.00 m2 y por construir 124.50 m2.

- Presenta copia simple de Instructivo con número de Oficio **SEDUE 8649/2018** del expediente administrativo **L-000213-18** de fecha 16-dieciséis días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, emitido por la aún entonces, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la cual autoriza Licencia de Uso de Suelo para Habitacional, Comercio y Servicios, en el predio ubicado en la Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Residencial los Cedros, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 3,679.37 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo con número de Oficio **SEDUE 8555/2018** del expediente administrativo **L-000214-18** de fecha 16-dieciséis días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho; emitido por la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la cual autoriza Licencias de Uso de Suelo para Habitacional, Comercio y Servicios en el predio ubicado en la Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Residencial los Cedros Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 1,115.05 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de **Plano y Acta Fuera de Protocolo Número 053/322507/22** en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, asociado con el Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública número 129- ciento veintinueve, ambos con ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual certifica y solicitan la inscripción del instructivo de notificación con numero de oficio **20298/SEDUSO/2022** de expediente administrativo no. **S-070/2022** de fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós respecto a la fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 4,351.07 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 2,924.19 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 461.96 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 1,084.53 metros cuadrados, para obtener un solo lote resultante con una superficie de 8,821.75 metros cuadrados, ubicado frente a la Calle Tequila y a la Avenida Las Palmas, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; la cual quedo inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de Instructivo con número de Oficio **SEDUSO/23918/2023** del expediente administrativo **L-000134-22** de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés; mediante la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible autoriza la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios** para el inmueble ubicado en la Avenida Las Palmas, esquina con la Calle Tequila, Sin Número,

en esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número **2** que cuenta con una superficie de 8,821.75 metros cuadrados.

• Presenta copia simple y Planos (1 de 12 al 12 de 12) con número de Oficio SEDUSO/01468/2024 del expediente administrativo L-USDS-000203-23-02 de fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible autoriza la **Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (450 Dptos), Comercio (09-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicio (02-Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico Tradicional y Alternativos)**, respecto del predio ubicado en la Avenida Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros, en este Municipio de Monterrey, con una superficie de 8,821.75 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número **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 en original recibida en fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro por la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del predio ubicado en la Avenida Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León identificado con el expediente catastral **2** para los giros Habitacional Multifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicio; mediante la cual se solicita presentar copia de resolutivo del MIA del Estado; documento que quedó descrito en el apartado B) numeral 12; del presente resolutivo.

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,

• Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentando mediante CD.

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

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

• El solicitante establece en la solicitud, un domicilio convencional para notificar.

C) 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, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con



**OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02**

Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 2 y 3, B) numerales 3, 6, 8, 9, 13, 14 y 5 respectivamente; del presente resolutivo.

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

• Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 12 al 12 de 12) con número de Oficio **SEDUSO/01468/2024** del expediente administrativo **L-USDS-000203-23-02** de fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (450 Dptos), Comercio (09-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicio (02-Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico Tradicional y Alternativos), respecto del predio ubicado en la Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros, en este Municipio de Monterrey, con una superficie de 8,821.75 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número **2**

VI. Pago de derechos correspondientes;

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

D) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, 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;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1,2,2 y 3 y B) numerales 3; respectivamente, del presente resolutivo.

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 del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos B) numeral 3 del presente resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (152 unidades de vivienda tipo departamento) y Comercio (03 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados).

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

VII. Derogado.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) fracción adicional II; del presente resolutivo.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 9 y B) numeral 10; del presente resolutivo.

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

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

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

- Los giros Habitacional Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) se considera **Permitido** y para Comercial 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados se considerada **Condicionado** por ubicarse en una zona clasificada como CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO, sin embargo, de acuerdo al Artículo 19, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, no le aplica la predominancia, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido por este requisito.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta original de ficha ambiental de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** para el giro de Habitacional Multifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 94/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000034180 de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000133-24-02 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.

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

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



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

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

• Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción adicional IV; del presente resolutivo.

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 de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco como **Director Responsable de Obra para una Demolición Total**, por el Arq. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 10936545, para el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco como **Director Responsable de Obra** el Arq. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 10936545, para el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta carta Responsiva de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, como **Asesor en Seguridad Estructural y Planos Estructurales** el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 1172142, para el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta carta Responsiva de **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; signada por la M.C. Ing. [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 5797379, para el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta carta Responsiva de fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, como **responsable de estudio de Movilidad** el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 2606269, para el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta carta Responsiva de **Estudio Hidrológico** en original de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 1942570, para el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta Carta Responsiva contenida en **Estudio Geológico** de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 191136 en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Carta Responsiva contenida en **Estudio Geofísico** de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 11006632 en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Residencial Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, como **responsable de estudio de Estabilidad de Taludes** la M.C. Ing. [REDACTED] 3 con Maestría en Ciencias (Mecánica de Suelos) con número de cédula Profesional 8142653, para el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en 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.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia en las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio convencional para recibir notificaciones.

E) 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
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 2,2 y 1; B) numeral 3; C) fracción VI y D) fracción V, XV y XVI, del presente resolutivo.

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;

- En cuanto a este requisito, no le aplica de acuerdo al tipo de trámite, sin embargo, se presenta **Estudio de Movilidad** elaborado por la empresa Vargas Torres y Asociados S.A. de C.V., signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 2606269, manifestando su responsabilidad como el responsable de dicho estudio mediante carta responsiva de fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Palmas, Sin Número, Colonia Residencial Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

F). Otros Documentos.

- Presenta Escrito de solicitud de Número Oficial de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; signada por el C. Ariel Fernando Cruz García como Apoderado de la Sociedad denominada INMOBILIARIA DESHA, S.A. DE C.V.; en su carácter de propietario del predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número catastral [REDACTED] 2 mediante el cual



OFICIO No. SDU/02530/2025

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

solicitan la asignación del **Número Oficial 4444-cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cuatro** a dicho predio; además anexa croquis de levantamiento de números oficiales de los predios colindantes.

- Presenta copia simple de factura número 14968 y carta compromiso emitidas por Vivero El Escorial de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de 315-trescientos quince árboles nativos de 3"-tres pulgadas; además anexa copia simple de pago con folio 3170000033802 de fecha 15-quinque días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitida por Tesorería del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Reposición de Arbolado Lineamientos del expediente L-USDS-203-23-02.

- Presenta la Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, con número de oficio SADM-DG/CP-0300-24, Siebel: 1-19729162 F-274/24, donde se considera factible con una vigencia de 02-dos años a partir de la fecha de presentación para un desarrollo del tipo Mixto, con una superficie de 8,821.75 m2, ubicado en la Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de factibilidad de servicio de electricidad emitida por Comisión Federal de Electricidad de fecha 10-diez días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, con número de oficio DIE-F-353/2024, donde se considera que existe factibilidad para proporcionar el servicio de Energía Eléctrica en el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de Certificada de Acuerdo con número de Oficio 1124/75, de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del 1975-mil novecientos setenta y cinco, aprobado por la Secretaría de Fomento Económico y Obras Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual se aprueba el proyecto y se autoriza la localización y construcción del Centro Deportivo de que se trata en el predio ubicado en el límite Noreste del Fraccionamiento Los Cedros del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta copia simple certificación emitida por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Nuevo León, con número de control interno CC0010/22 de fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós del expediente 1457/76, con diversos acuerdos del Fraccionamiento Los Cedros emitidos a inmobiliaria Los Cedros de Monterrey, S.A. de C.V. entre los que se presenta el Acuerdo con número de Oficio 2977/76 con número de expediente 1457/76, de fecha 26-veintiseis días del mes de octubre del 1976-mil novecientos setenta y seis, aprobado por la Secretaría de Fomento Económico y Obras y la Dirección de Urbanismo y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual se emite la aprobación de la parcelación de un predio con una superficie de 9,724.90 metros cuadrados, para quedar en cuatro porciones con superficies de 2,718.32; 552.23; 3,679.37 y 1,115.05 metros cuadrados y una superficie de 1,659.93 metros cuadrados para la prolongación vial.

- Presenta copia simple de PDE-000094-24 con Oficio No. 0438/24-DGDV-SEDUSO, de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro respecto al predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, en el Fraccionamiento Los Cedros, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 mediante el cual se determina el derribo de 03-tres leucaenas (muertas en pie) y reponer 429-cuatrocientos veintinueve árboles; con fecha de notificación a los 07-siete días mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco.

- Presenta copia simple de factura, folio número 12178 y carta compromiso emitidas por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R. L. DE C. V; de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco por concepto de 429-cuatrocientos veintinueve árboles nativos de 3"-tres pulgadas; además anexa copia simple de pago con folio

3290000005437 de fecha 07-siete días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, emitida por Tesorería del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Compensación del expediente PDE-94/24.

- Presenta original de carta de cesión de derechos de fecha 06-seis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el C. Ing. Ariel Fernando Cruz García como apoderado de la sociedad denominada INMOBILIARIA DESHA, S.A.DE C.V., en su carácter de propietario del predio que nos ocupa; mediante la cual establece que permite ceder los derechos de la factura con folio número 12178 a favor del municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta Plano EO3A, del Plan de Desarrollo Urbano Monterrey 2013-2025; mediante el cual se aprecia el predio ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, en el Fraccionamiento Los Cedros, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; dentro de la Franja de Eco-Via.

G). Dictámenes Internos.

- Mediante Oficio Número **GDV/237/2025** dentro del catastral **Lineamiento Técnico Ambiental-105/24**, de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000133-24-02**, ubicado en la Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Presenta Oficio **GME/252/2025** y 01-un Plano (Dispositivos para Control de Tránsito (DCT-01); de fecha 15-quince días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual **otorga el Visto Bueno condicionado** a cumplir con los requerimientos establecidos en el mismo, que más adelante se transcriben, correspondiente al expediente administrativo **L-USDE-000133-24-02**, ubicado en la Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**
- Mediante Oficio Número **PRT/202/2025** de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/220/2025** de fecha a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente resolutivo, 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 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio Número **PRT/282/2025** de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el Solicitante.
- Mediante oficio Número **PRT/222/2025** de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **FACTIBLE** la **Opinión Hidrológica** el cual fue realizado conforme a un juego de planos oficiales, así como estudios técnicos y demás documentales anexados.



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

H). Dictámenes Externos.

- Presenta copia simple de oficio No. **DPCE-SAP-AR-841-2024** de fecha 07-siete día del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual otorga Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos para el proyecto de **DEMOLICIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN**, ubicada en Avenida Las Palmas, Sin Número entre Tequila y Sauce, Colonia Residencial Los Cedros de la Ex Comunidad San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**
- Presenta copia simple de oficio No. **DPCE-SAP-AR-085-2023** de fecha 01-primer día del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual otorga Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos para el proyecto de **LICENCIA DE USO DE SUELO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR CON USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIAL Y DE SERVICIOS (DOT)**, a ubicarse en Avenida Las Palmas, Sin Número entre Tequila y Sauce, Colonia Residencial Los Cedros de la Ex Comunidad San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**

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, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones IV, 309 fracciones IV, 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] **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 el 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 días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la Avenida Las Palmas en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)** se considera como **PERMITIDO** y para 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS (los numerales siguientes: 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios

y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada; 2.2.20 Viveros), 2.3.4 Tienda 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 fotográficos, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida y antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia), se consideran como CONDICIONADOS; Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de REQUISITOS del presente resolutivo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios mediante Oficio No. SEDUSO/23918/2023 y No. de expediente L-000134-22 de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (450 Dptos.), Comercio (09-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicio (02-Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico Tradicional y Alternativos) mediante Oficio N° SEDUSO/01468/2024 y N° de expediente administrativo L-USDS-000203-23-02 de fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, 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, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.**

TERCERO. VERIFICACION OCULAR. En fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, con número de gafete 212516, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 2 a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble en relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Al momento de la visita se observó en el predio una construcción existente la cual se encuentra en abandono y parte del mismo baldío, delimitado por malla ciclónica y muro de block en su perímetro que aún no cuenta con trabajos de construcción referente a planos presentados o demolición alguna. Actualmente no cuenta con algún uso de suelo en específico observándose en el alrededor casa habitación unifamiliar y multifamiliar de 2 niveles ubicando una intersección vial que conecta a Avenida principal".

Punto número 2.- "Todavía no existe alguna construcción referente a los planos arquitectónicos presentados, se ubica el predio con una construcción existente en abandono y parte de ello baldío".

Punto número 3.- "En el predio actual se observa con una construcción existente el cual presenta un área con cajones de estacionamiento en abandono no están en uso. Aún no cuenta con los cajones de estacionamiento proyectados referentes a los planos arquitectónicos presentados."



**OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02**

Punto número 4.- "Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

Punto número 5.- "Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 existentes: 1,398.00 m2
M2 por Demoler Totalmente: 1,398.00 m2
M2 por Construir: 20,294.59 m2
M2 de Construcción total: 20,294.59 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 20,294.59 m2
M2 de Edificación Total: 20,294.59 m2
Número de cajones de estacionamiento: 198-cajones de estacionamiento
M2 de Estacionamiento techado: 7,805.24 m2

QUINTO. DESGLOSE DE AREAS DEL PROYECTO.

NIVELES	M2 EXISTENTE	M2 POR DEMOLER	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 1	0.00	0.00	2,243.08	2,243.08	Estacionamiento cubierto para 43-cajones de estacionamiento (36-cajones estándar; 05-cajones compactos y 02-cajones para discapacitados); 04-rampas, 2-cisternas; 1-cuarto de máquina; 1-cuarto de basura; 1-cuarto eléctrico; 2-elevadores; 1-monta cargas; 1-escalera de servicio, 1-cubo de instalaciones, 01-chute, 1-cuarto de planta de emergencia; y 3-bodegas.
PLANTA BAJA	1,398.00	1,398.00	1,567.00	1,567.00	Estacionamiento semi-cubierto para 06-cajones (05-cajones estándar y 01-para discapacitados); Estacionamiento cubierto para 29 cajones de estacionamiento (25-cajones estándar; 02-cajones compactos, 02-cajones para discapacitados); 1-caseta con baño; 1-Lobby para departamentos; 03-Locales Comerciales; 04-rampas; área de administración con medio baño, 2-elevadores; 1-monta cargas; 1-escalera de servicio, 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 4-bodegas; 1-acceso y salidas vehiculares, 1 acceso de carga y descarga y 2-áreas libres complementarias.
NIVEL E1	0.00	0.00	1,868.50	1,868.50	Estacionamiento cubierto para 31-cajones (25-cajones estándar; 04-cajones compactos, 02-cajones para discapacitados); 4-rampas; 2-elevadores; 1-monta cargas; 1-escaleras de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute y 7-bodegas.
NIVEL E2	0.00	0.00	1,561.83	1,561.83	Estacionamiento cubierto para 45-cajones (42-cajones estándar; 01-cajones compactos, 02-cajones para discapacitados). 2-elevadores; 1-monta cargas; 1-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute y 05-bodegas.
NIVEL E3	0.00	0.00	1,531.60	1,531.60	Estacionamiento cubierto para 44-cajones de estacionamiento (29-cajones estándar; 14-cajones compactos, 01-cajones para discapacitados). 2-elevadores; 1-monta cargas; 1-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute y 10-bodegas.
NIVEL 4	0.00	0.00	656.17	656.17	Área de Amenidades con terraza descubierta de usos múltiples; ludoteca, cuarto de juegos, salas de estar, lectura y sala de café con terraza; 02-elevadores; 01-Monta cargas; 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 05-cuarto de máquinas y 04-Departamentos; (Departamento 01: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza,

OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

					baño completo; Recamará Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cocina/Comedor, Sala con terraza, Cuarto de Lavado, Baño Completo, Recamara Principal y Recámara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado; Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04-Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Cuarto de Lavado, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria).
NIVEL 5	0.00	0.00	634.24	634.24	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Cuarto de Lavado, Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Recamara Principal con baño completo/ vestidor, y Recamara Secundaria; Departamento 08: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala, Baño completo, Recamara Principal con baño completo/ vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño Completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 6	0.00	0.00	635.36	635.36	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Cuarto de Lavado, Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Recamara Principal con baño completo/ vestidor, y Recamara Secundaria; Departamento 08: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala, Baño completo, Recamara Principal con baño completo/ vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño Completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 7	0.00	0.00	634.24	634.24	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: Cuarto de máquinas, Cuarto de Lavado,



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

					Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Cuarto de lavado, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamará Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 08: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamara Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cuarto de lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 8	0.00	0.00	634.24	634.24	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Cuarto de Lavado, Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Recamara Principal con baño completo/ vestidor, y Recamara Secundaria; Departamento 08: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala, Baño completo, Recamara Principal con baño completo/ vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño Completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 9	0.00	0.00	635.36	635.36	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza,

OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

					Baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Cuarto de Lavado, Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Recamara Principal con baño completo/ vestidor, y Recamara Secundaria; Departamento 08: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala, Baño completo, Recamara Principal con baño completo/ vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño Completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 10	0.00	0.00	634.24	634.24	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: Cuarto de máquinas, Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Cuarto de lavado, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamará Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 08: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamara Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cuarto de lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 11	0.00	0.00	634.24	634.24	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Cuarto de Lavado, Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Recamara Principal con baño completo/ vestidor, y Recamara Secundaria; Departamento 08: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala, Baño completo, Recamara Principal con baño completo/ vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño Completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

NIVEL 12	0.00	0.00	635.36	635.36	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Cuarto de Lavado, Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Recamara Principal con baño completo/ vestidor, y Recamara Secundaria; Departamento 08: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala, Baño completo, Recamara Principal con baño completo/ vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño Completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 13	0.00	0.00	634.24	634.24	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: Cuarto de máquinas, Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Cuarto de lavado, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamará Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 08: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamara Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cuarto de lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 14	0.00	0.00	634.24	634.24	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria).

OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

					Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Cuarto de Lavado, Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Recamara Principal con baño completo/ vestidor, y Recamara Secundaria; Departamento 08: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala, Baño completo, Recamara Principal con baño completo/ vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño Completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 15	0.00	0.00	635.36	635.36	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Cuarto de Lavado, Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Recamara Principal con baño completo/ vestidor, y Recamara Secundaria; Departamento 08: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala, Baño completo, Recamara Principal con baño completo/ vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño Completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 16	0.00	0.00	634.24	634.24	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: Cuarto de máquinas, Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Cuarto de lavado, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamará Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 08: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamara Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cuarto de



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

					lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 17	0.00	0.00	634.24	634.24	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Cuarto de Lavado, Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Recamara Principal con baño completo/ vestidor, y Recamara Secundaria; Departamento 08: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala, Baño completo, Recamara Principal con baño completo/ vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño Completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 18	0.00	0.00	635.36	635.36	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, cuarto de lavado, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Cuarto de Lavado, Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, Recamara Principal con baño completo/ vestidor, y Recamara Secundaria; Departamento 08: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala, Baño completo, Recamara Principal con baño completo/ vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño Completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 19	0.00	0.00	634.24	634.24	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: Cuarto de máquinas, Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo

Dr

Dr

13878

ORIGINAL SEDU SO MONTERREY

25
MTY
AQUÍ SE RESUELVE

OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

					y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Cuarto de lavado, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con Terraza, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamará Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 08: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamara Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: Cuarto de máquinas, Cuarto de lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 20	0.00	0.00	640.03	640.03	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 09-Departamentos (Departamento 01: cuarto de máquinas, Cuarto de Lavado; Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 02: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 03: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 04: Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza y cuarto de máquinas, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 05: Cuarto de máquinas, Cuarto de Lavado, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria; Departamento 06: Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal con baño completo y Recamara Secundaria; Departamento 07: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamara Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 08: Baño completo, Cocina/Comedor, Sala, cuarto de lavado, Recamara Principal con baño completo/vestidor y Recamara Secundaria; Departamento 09: 02-Cuarto de máquinas, Cocina/Comedor, Sala con terraza, Baño completo, Recamara Principal y Recamara Secundaria).
NIVEL 21	0.00	0.00	484.04	484.04	02-Elevadores, 01-escalera de servicio; 1-cubo de instalaciones; 1-chute; 04-Departamentos (Departamento 01: Medio baño con cuarto de lavado, Cocina, Sala/Comedor con terraza descubierta y bodega, Baño completo, Recamara Principal con vestidor y baño completo, Recamara Secundaria y Recamara Secundaria/Estudio; Departamento 02: Medio baño con cuarto de lavado, Cocina, Sala/Comedor con terraza descubierta y bodega, Baño completo, Recamara Principal con vestidor y baño completo, Recamara Secundaria y Recamara Secundaria/Estudio; Departamento 03: Cocina, Comedor, Sala con terraza descubierta, Medio baño, Cuarto de lavado, Recamara Secundaria/Estudio; Baño completo, Recamara Secundaria con terraza compartida con Recamara Principal (Vestidor y Baño completo); Departamento 04: Cocina, Comedor, Sala con terraza descubierta, Medio baño, Cuarto de lavado, Recamara Secundaria/Estudio, Baño completo, Recamara Secundaria con terraza compartida con Recamara Principal (Vestidor y Baño completo).
AZOTEA	0.00	0.00	223.14	223.14	Sobrepaso de elevadores y escaleras



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

TOTAL	1,398.00	1,398.00	20,294.59	20,294.59	MULTIFAMILIAR (152 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (03-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)
-------	----------	----------	-----------	-----------	--

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

Ahora bien, en relación a lo solicitado, el predio en cuestión **cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (450 Departamentos), Comercio (09-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicio (02-Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico Tradicional y Alternativos)**, emitida en fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro dentro del Expediente administrativo número **L-USDS-000203-23-02**, mediante el cual se analizó la petición de resolver los lineamientos de acuerdo con el art. 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey para una **"Zona DOT"**; **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres** de acuerdo a lo descrito en el Considerando Cuarto, del antecedente antes mencionado.

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

De acuerdo con el análisis del proyecto específicamente para el área libre complementaria (**ALC**) el predio cuenta con una superficie de terreno de 8,821.75 m², con una afectación vial de 593.85 m², por lo que el polígono libre de afectación es de 8,227.90 m² en donde el 8% (ocho por ciento) de esta superficie da un total de 658.23 metros cuadrados, y el proyecto **presenta 658.23 metros cuadrados los cuales son indicados en el plano 1-uno de 14-catorce: planta de conjunto**, con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

Además es importante mencionar, como ya se describió anteriormente, se cuenta con antecedente autorizado de Licencia de Uso de Suelo para **Habitacional Multifamiliar (450 Departamentos), Comercio (09-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicio (02-Locales-Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico Tradicional y Alternativos)**; del cual las áreas plasmadas en este proyecto y analizadas en el presente resolutivo corresponden a una torre de 152 Unidades tipo Departamentos y 03- Locales Comerciales y de Servicio Agrupados, con 198-ciento noventa y ocho cajones de estacionamiento y un Área Libre Complementaria de 658.23 metros cuadrados, ubicada colindante a Calle Tequila y Calle Pandurata.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 198 cajones (162-cajones estándar, 26 cajones compactos y 10- cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajón	Por vivienda	152- viviendas	350- cajones		
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados	20.00	M2	/ 271.91	14- cajones		
REQUIERE UN TOTAL	*364- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 182- cajones.					

*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial **TV No. PT-ALVI-000863-23** de fecha a los 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Las Palmas deberá respetar un ancho total de 19.00 metros medidos tomando como parámetro fijo los límites de propiedad de los predios ubicados en la acera norte y noreste de esta avenida hacia el predio; para la Calle Tequila en el tramo comprendido entre la Avenida Las Palmas y Payandé deberá respetar un ancho total de 10.00 metros medidos tomando como parámetro fijo el cordón existente en la acera poniente de esta calle; para la Calle Tequila en el tramo comprendido entre la Calle Payandé y la Calle Sauce deberá respetar un ancho total de 12.00 metros medidos tomando como parámetro fijo los límites de propiedad de los predios ubicados en la acera poniente de esta vialidad; Además deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina formada por la intersección de la Calle Tequila con Avenida Las Palmas.

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

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (152-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (03-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA LAS PALMAS SIN NUMERO, DE LA COLONIA LOS CEDROS, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**; identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con una superficie total de terreno de 8,821.75 metros cuadrados, con una superficie de 1,398.00 metros cuadrados por demoler totalmente, con una superficie de 20,294.59 metros cuadrados de construcción total.



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

SEGUNDO: De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 14 al 14 de 14), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (152 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (03-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. El plano correspondiente firmado y sellado 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 del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del 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 del 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 del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del 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.

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.
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 el plano (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. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 198-ciento noventa y ocho cajones de estacionamiento (en predio ubicado en la Avenida Las Palmas, Sin Número, Colonia Los Cedros en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Uso Habitacional Multifamiliar (152 Unidades de Vivienda tipo Departamento) y Comercio (03-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados)**.
5. 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.
6. 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).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. 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.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. 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.



**OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02**

16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. 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.
18. 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.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. 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.
21. 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.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. 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/237/2025 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-105/24 de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de demolición total y construcción

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición total y construcción. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de demolición total y 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).
3. Los residuos provenientes de la demolición total y construcción 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 Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá y 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.
4. 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición total y 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.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).
8. En caso de que los residuos de la demolición total y construcción sean 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.
9. 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).

10. 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).

11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).

12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).

13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 de la NAE).

14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de la demolición total y 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).

15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno 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).

16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).

17. 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).

18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).

19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).

20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).

21. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de la demolición total y 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/map_calidad.html con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).

23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, 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

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).

25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).



**OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02**

26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Cumbres" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0170/2024).

27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación, prevención establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Cumbres".

28. Derivado de la modificación al proyecto que es pretendida por parte del promovente relativo a un aumento en la cantidad de metros cuadrados, es de señalar que esta Dirección no posee ningún inconveniente ya la pretendida modificación no altera la huella o área de desplante del proyecto, sin embargo, deberá de acudir ante la Autoridad competente a efecto de que la misma le determine lo conducente y en caso deberá de dar cumplimiento a lo establecido por esa y otras autoridades competentes.

29. 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.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

30. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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 los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.

31. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.

32. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

33. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

34. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

35. 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.

36. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

37. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

38. 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.

Emisiones al Aire

39. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

40. Deberá registrar sus 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 multifamiliar y locales comerciales, 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.

41. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

42. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.

43. 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.

Manejo de Residuos Sólidos

44. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
45. 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 residuos de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
46. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
47. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
48. Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

49. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-094-24 el cual fue resuelto con la reposición de 429 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
50. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 99-noventa y nueve árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron 315 árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey 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

51. 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.
52. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

d) En cuanto a la propuesta de movilidad:

• Se presenta Oficio No. GME/252/2025 y 01-un plano de fecha 15-quince días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; mediante el otorga el visto bueno condicionado, a cumplir con lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la señalización tanto vertical como horizontal de la Calle Av. Las Palmas entre Sauce y Av. Las Palmas (Castaño), tal como se indica en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas en la Calle Av. Las Palmas, en el tramo comprendido entre la calle Sauce y Av. Las Palmas (Castaño), tal como se indica en el plano autorizado.
3. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.



**OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02**

4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Así mismo, 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.
5. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de licencia de construcción.**

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/202/2025 de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 14 planos oficiales del proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite **OPINIÓN TÉCNICA** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto arquitectónico presentado en su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente.

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, rampas vehiculares, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-USDS-203-23-02, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/01468/2024 para el expediente administrativo licencia L-USDS-203-23-02 de fecha 19 de marzo del 2024 donde se autoriza la licencia de uso de suelo para habitacional multifamiliar (450 departamentos), comercio (9 locales comerciales y de servicio agrupados) y servicios (2-locales-consultorios dentales, psicológicos, médico tradicional y alternativos).

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 del Estado de Nuevo León.

Al respecto se emite oficio GEM/102/2024 de fecha 13 de noviembre del 2024 donde se otorga visto bueno por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público. El titular del proyecto deberá cumplir con las obligaciones señaladas en el mismo.

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

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

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/220/2025 de fecha a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- 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.
- 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 esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

g) En materia de Geológica-Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/282/2025 de fecha a los 08-ocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

De acuerdo al Estudio Geológico, el terreno se ubica en una zona de depósito de materiales pétreos por efecto de los escurrimientos, ya que su elevación y las reducidas pendientes de relieve topográfico propician la acumulación de los sedimentos transportados. Se determinó que la litología de este predio está compuesta por relleno, conglomerados y/o arcilla, limos, gravas en distintas proporciones, lutita en condiciones de alteración o sana. Los riesgos o posibles peligros relacionados con las condiciones geológicas del terreno y derivados de la construcción proyectada en el predio serán:

1. La posible inestabilidad de los taludes proyectados en el área de estacionamiento subterráneo debido a los materiales expuestos, además del posible ascenso del nivel freático en el fondo de la excavación proyectada que puedan saturar los materiales expuestos.
2. Otro riesgo geotécnico es determinar el tipo de cimentación y la profundidad de su desplante, para lo cual deberá considerarse la roca como el material seguro y estable para su desplante.
3. El impacto de los escurrimientos superficiales en el terreno y los subterráneos que puedan afectar sus estructuras.

Se concluye que el riesgo se puede mitigar siempre y cuando se lleven a cabo los procedimientos y métodos de construcción recomendados en este estudio.

CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

De acuerdo al estudio, el análisis se realizó para un corte de 4.10m., en donde se pudo determinar que la excavación puede realizarse utilizando bermas y concreto lanzado con malla electrosoldada. Se obtuvieron factores de seguridad mayores a 1.5. Se recomienda que



**OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02**

las excavaciones realizadas deben permanecer sin el concreto lanzado el menor tiempo posible, especialmente si se realizan en temporadas de lluvias, lo anterior con el fin de evitar la intemperización.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOFÍSICO:

Se realizaron 3 tomografías geoelectricas en donde se identificaron 3 tipos de materiales a profundidad principales correspondientes a materiales aluviales: material arcillo limoso, presencia de material de relleno en los primeros 2 metros; material de gravas y arcillosas de 2 a 8 metros; material de grava de 5m. en adelante. Se recomienda revisar las zonas de material de relleno identificado en la tomografía 1 y 3, ya que este al presentar resistividades altas, se podría presentar alguna oquedad o hueco, por lo que no se recomienda realizar ningún tipo de cimentación dentro de este paquete. Se puede concluir que no existe riesgo geológico, siempre y cuando se sigan los lineamientos marcados en este reporte.

CONCLUSIONES

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.

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

La presente se circunscribe a los aspectos en materia GEOLÓGICA-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 a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/222/2025 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondiente en los términos siguientes:

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA HIDROLOGÍA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el [REDACTED] (Cédula Profesional 1942570) con fecha de marzo del 2025; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos 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:

9. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

13884

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

37
MTY
AQUI SE RESUELVE

10. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos 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 tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en el estudio presentado.

15. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este 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 su construcción tal como lo suscriben en los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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, 52,55,57,58,59,61,66,79,80,81,82,99,100, 103,104,107,108,109,110,111,117,118 y 119 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)



**OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02**

- 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 No. DPCE-SAP-AR-841-2024 de fecha 07-siete día del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos para el proyecto de DEMOLICIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN, ubicada en Avenida Las Palmas, Sin Número entre Tequila y Sauce, Colonia Residencial Los Cedros de la Ex Comunidad San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 2

• Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-085-2023 de fecha 01-primer día del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos para el proyecto de LICENCIA DE USO DE SUELO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR CON USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIAL Y DE SERVICIOS (DOT), a ubicarse en Avenida Las Palmas, Sin Número entre Tequila y Sauce, Colonia Residencial Los Cedros de la Ex Comunidad San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 2

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

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

QUINTO. En cuanto al Uso de Edificación este perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido. lo anterior con fundamento en lo señalado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

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



OFICIO No. SDU/02530/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000133-24-02

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

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

NOVENO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

F.G.M.

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO.
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY; NUEVO LEON



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCION GENERAL PARA
UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON

SCS/ OCRA/ MACS/ ALGL/ FAGR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Gilberto David Vazquez Garcia en su carácter de apoderado siendo las 12:31 horas del día 18 del mes de Septiembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA _____

No. DE GAFETE 242614

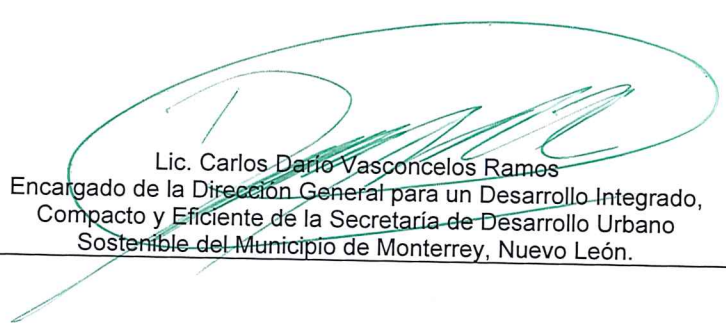
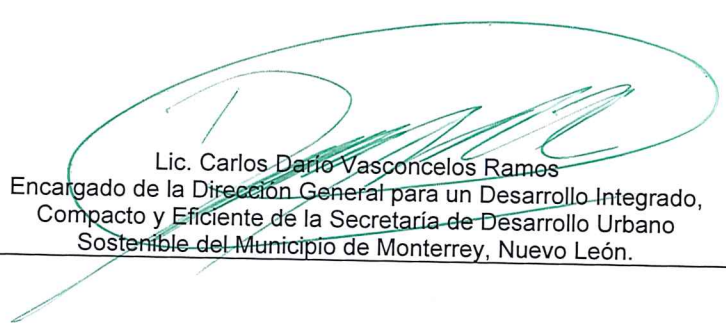
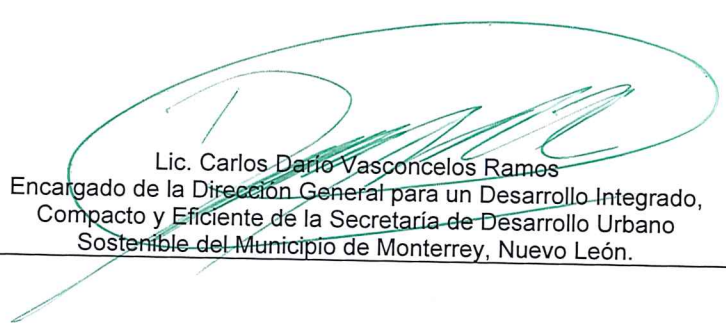
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Gilberto David Vazquez Garcia

FIRMA _____

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL																									
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Expediente</td> <td>L-USDE-000133-24-02</td> </tr> <tr> <td>Fecha de Clasificación</td> <td>14 de octubre de 2025</td> </tr> <tr> <td>Área</td> <td>Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.</td> </tr> <tr> <td>Información Reservada</td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td>Periodo de Reserva</td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td>Fundamento Legal</td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td>Ampliación del periodo de reserva</td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td>Fundamento Legal</td> <td>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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.</td> </tr> <tr> <td>Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia</td> <td>Acta 10-2025 Ordinaria</td> </tr> <tr> <td>Fecha de Desclasificación</td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td>Confidencial</td> <td>1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza.</td> </tr> <tr> <td>Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público</td> <td style="text-align: center;">  Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. </td> </tr> </table>	Expediente	L-USDE-000133-24-02	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	Información Reservada	 	Periodo de Reserva	 	Fundamento Legal	 	Ampliación del periodo de reserva	 	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria	Fecha de Desclasificación	 	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza.	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
Expediente	L-USDE-000133-24-02																								
Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025																								
Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.																								
Información Reservada	 																								
Periodo de Reserva	 																								
Fundamento Legal	 																								
Ampliación del periodo de reserva	 																								
Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.																								
Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria																								
Fecha de Desclasificación	 																								
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza.																								
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.																								