



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. BI4021

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000243-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 01-primer de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, por los C. C. Bernardo Maldonado Cortes y Bernardo Flores Chapa, Apoderados Legales de la persona moral denominada ODG HOLDING, S. A. P. I. DE C. V., quien a su vez representa a BANCO BANCREA, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, Fiduciaria en el FIDEICOMISO No. BI4021, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle MELCHOR OCAMPO NÚMERO 460, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el número de expediente catastral [redacted] a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (396 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO A 389 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 4,361.79 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 80,290.06 metros cuadrados, de los cuales modifica (disminuye) 33,359.86 metros cuadrados, y 18,817.86 metros cuadrados son por ampliar, resultando una construcción total de 65,748.06 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

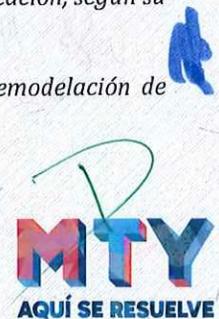
RESULTANDO

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

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

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

I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;



II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Ampliación** de construcción de **18,817.8612** 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 **AMPLIACIÓN** de construcción es de **18,817.8612** 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 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

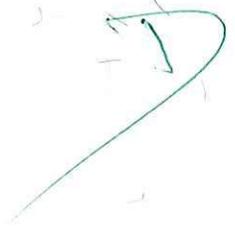
1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

- Presenta Solicitud de trámite firmada por los C. C. **Bernardo Maldonado Cortez y Bernardo Flores Chapa**, en representación de **ODG HOLDING S.A.P.I. DE C.V.** en su carácter de administrador y representante de **BANCO BANCREA, S.A., I.B.M., DIVISIÓN FIDUCIARIA , COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO BI4021**, como Fiduciaria, del predio ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(DE 396-TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO A 389-TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO(25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS** así mismo la firma, el Director Responsable de Obra Arquitecto **4** con cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 8-ocho de noviembre del 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

S.S. M.C.
8





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 24 al 24 de 24) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los **C. C. Bernardo Maldonado Cortez y Bernardo Flores Chapa**, en representación de **ODG HOLDING, S. A., PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter de administrador y representante de **BANCO BANCREA, S.A., I.B.M., DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO BI4021**, como Fiduciaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Modificación al Proyecto y Ampliación) y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(DE 396-TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO A 389-TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS** así mismo la firma, el Director Responsable de Obra Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 8-ocho de noviembre del 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia certificada por el Licenciado Emilio Guízar Pereyra, Notario Público Titular Número 81-ochoenta y uno, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en fecha 08-ocho de marzo del 2023-dos mil veintitrés, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 081/16,838/23; de la Escritura Pública Número 13,878- trece mil ochocientos setenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de julio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaria Pública número 107-ciento siete con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO BI4021**, en el que figura, entre otros, la persona moral denominada "**ODG HOLDING**", **SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, como Fideicomitente y Fideicomisario B, y **BANCO BANCREA, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en carácter de **FIDUCIARIA**.
- Presenta copia certificada por el Licenciado Emilio Guízar Pereyra, Notario Público Titular Número 81-ochoenta y uno, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en fecha 21-veintiuno de marzo del 2023-dos mil veintitrés, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 081/16,936/23; de la Escritura Pública Número 13,880-trece mil ochocientos ochenta, de fecha 27-veintisiete de julio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaria Pública número 107-ciento siete con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, referente al **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO identificado con el número BI4021**, a través del cual la sociedad denominada "**COMPAÑÍA EXPLOTADORA DE INMUEBLES MONTERREY**" **S.A. DE C.V.**, representada por el **C. Ignacio Mijares Torrallardona**, aporta al Patrimonio del Fideicomiso, el inmueble ubicado en la manzana 41-cuarenta y uno, de la Zona Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual tiene una superficie total de 4,361.79 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

- Presenta copia certificada por el Licenciado Emilio Guízar Pereyra, Notario Público Titular Número 81-ochenta y uno, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en fecha 21-veintiuno de marzo del 2023-dos mil veintitrés, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 081/16,931/23; de la Escritura Pública Número 13,140-trece mil ciento cuarenta, de fecha 22-veintidos de julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito; relativa a la constitución de una sociedad anónima denominada **"BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE;** inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Presenta copia certificada por el Licenciado Emilio Guízar Pereyra, Notario Público Titular Número 81-ochenta y uno, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en fecha 08-ocho de marzo del 2023-dos mil veintitrés, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 081/16,837/23; de la Escritura Pública Número 3,812 - tres mil ochocientos doce, de fecha 04-cuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 12-doce, del Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; relativa a la constitución de una sociedad anónima denominada **"ODG HOLDING SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE;** inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Presenta copia certificada por el Licenciado Emilio Guízar Pereyra, Notario Público Titular Número 81-ochenta y uno, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en fecha 21-veintiuno de marzo del 2023-dos mil veintitrés, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 081/16,933/23; de la Escritura Pública Número 7,528-siete mil quinientos veintiocho, de fecha 30-treinta de diciembre del 2020-dos mil veinte, pasado ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Titular de la Notaría Pública Número 12-doce con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la Protocolización del Acta de Asamblea de las Resoluciones Unánimes de Accionistas, Adoptadas Fuera de Asamblea de la sociedad denominada **"ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE,** mediante el cual entre otras resoluciones **Otorgaron Poder Especial** en cuanto su objeto y **Poder General** en cuanto a su alcance **PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, DOMINIO Y CAMBIARIO,** a favor de los señores [REDACTED] 4 **BERNARDO MALDONADO CORTES Y BERNARDO FLORES CHAPA,** para que lo ejerciten cualesquiera dos de ellos indistintamente.
- Presenta copia certificada por el Licenciado Emilio Guízar Pereyra, Notario Público Titular Número 81-ochenta y uno, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en fecha 21-veintiuno de marzo del 2023-dos mil veintitrés, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 081/16,935/23; de la Escritura Pública Número 13,879-trece mil ochocientos setenta y nueve, de fecha 27-veintisiete de julio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual el **" BANCO BANCREA", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE DIVISIÓN FIDUCIARIA,** actuando por cuenta y orden y en representación del **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE identificado con el número BI4021,** **Otorga y Confiere un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER ESPECIAL CAMBIARIO PARA SUSCRIBIR, EMITIR, ACEPTAR, EDOSAR, Y AVALAR TODA CLASE DE TITULOS DE CREDITO, con FACULTADES para OTORGAR Y REVOCAR PODERES**



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

GENERALES Y ESPECIALES CON LA CONDICIÓN IRREVOCABLE DE SER EJERCIDOS EN CUMPLIMIENTOS DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO, a favor de la persona moral denominada **"ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE"**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, registrada bajo el Folio Mercantil [REDACTED]

- Presenta copia certificada por el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Notario Público Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, en fecha 12-doce de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 107/39,359/23; de la Escritura Pública Número 27,404-veintisiete mil cuatrocientos cuatro, de fecha 08-ocho de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual la sociedad denominada **"ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, Otorga y Confiere un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN GENERAL, sin facultades de delegación**, a favor de los señores **REYNALDO BOZIC ESPINO, ARELLY NOHEMI TORRES QUINTANILLA Y MYRNA HORTENCIA BENAVIDES PEÑA**, para ser ejercido de manera individual o conjunta.
- Presenta Carta Poder Simple de fecha 06-seis de octubre del 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante el C. Bernardo Maldonado Cortes en representación de "ODG HOLDING", S.A.P.I. de C.V., en representación de ODG Holding, S. A. P. I. de C. V., su carácter de administrador y representante de BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANONIMA, I.B.M., DIVISIÓN FIDUCIARIA, como FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO identificado con el número BI4021 y como apoderadas la C. **Arely Nohemí Torres Quintanilla** y la C. [REDACTED] para que realicen los trámites en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, respecto al predio ubicado en la Calle Melchor Ocampo número 460, Zona Centro, en el municipio de Monterrey Nuevo León., identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y en la cual presenta dos testigos la C. [REDACTED]
- Presenta copia simple de Pasaporte a nombre del C. **Bernardo Maldonado Cortes**, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referida con el número [REDACTED] (Apoderado Especial de la sociedad denominada **"ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE en representación de BANCO" BANCO BANCREA", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE DIVISIÓN FIDUCIARIA**, actuando por cuenta y orden y en representación del **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE** identificado con el número BI4021.
- Presenta copia certificada por el Licenciado Emilio Guízar Pereyra, Notario Público Titular Número 81-ochenta y uno, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en fecha 08-ocho de diciembre del 2022-dos mil veintidós, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 081/15,637/22; de Pasaporte a nombre del C. **Bernardo Flores Chapa**, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referida con el número [REDACTED] (Apoderado Especial de la sociedad denominada **"ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE en representación de BANCO" BANCO BANCREA", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE DIVISIÓN FIDUCIARIA**, actuando por cuenta y orden y en representación del **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO BI4021**.
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. **Arely Nohemí Torres Quintanilla**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Representante Legal de ODG Holding, S. A. P. I. de C. V. y Gestora).

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Testigo).

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con folio **385F-2124** de fecha 20-veinte de enero del 2023- dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año **2023-dos mil veintitrés**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de impresión de reporte de cuenta de predial de la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, en el que se indica que con el recibo con número de folio **410A - 3227** de fecha 02-dos de febrero del 2024-dos mil veinticuatro se efectuó el pago de los **06-seis bimestres del Impuesto Predial correspondientes al año 2024-dos mil veinticuatro**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$4,357.08 (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 08/100 M. N.), con número de folio 3170000032456 de fecha 04-cuatro de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha 23-veintitres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el M.I. [REDACTED] con número de cédula Profesional 4818139, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 12-doce de julio del 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Melchor Ocampo, número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de la resolución de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000414/22** de fecha a los 23-veintitres de agosto del 2022- dos mil veintidós, emitida por esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que en los Estudios de Vialidad Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio(solo en el ochavo); para las calles Ocampo y Escobedo deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar banquetta existente y respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina formada por las calles Ocampo y Escobedo.



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

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha 22-veintidos de abril del 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el M.I. [REDACTED] con número de cédula Profesional 4818139, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 12- doce de julio del 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460 en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 29-veintinueve de mayo del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la empresa H.Q CONTROL S. DE R. L. DE C.V. y signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 11801695, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 30-treinta de mayo del 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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-682-2023, de fecha 18-dieciocho de octubre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO ANCIRA O EL GRAN ANCIRA CON ACTUALIZACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE OBRA: MODIFICACIÓN DE PROYECTO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (POR DISMINUCIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 396-TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 389-TRESCIENTAS OCHENTA Y NUEVE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), SERVICIO (OFINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (DE 12-DOCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, a ubicarse en Calle Ocampo número 460, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta copia simple de Oficio y Planos identificado con el Folio IR23-341 de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de **MODIFICACIÓN DE PROYECTO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (POR DISMINUCIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 396-TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS**

UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 389-TRESCIENTAS OCHENTA Y NUEVE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (DE 12-DOCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS); ubicado en la Manzana 236; Lote 004; Calle Melchor Ocampo Número 460; Colonia Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple del Oficio Número SMA/DIRA/0162/2024 de fecha 01-primeros de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en cuyo resolutorio primero determina lo siguiente: *"Se modifica EL PROYECTO autorizado mediante el Oficio No. 0151/IA/22, notificado en fecha 11-once de marzo de 2022-dos mil veintidós, la Secretaría de Medio Ambiente resolvió autorizar de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, ahora denominado "TORRE SUR", el cual consiste en un desarrollo vertical (2-edificios), ..."*

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha de junio del 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de Cédula Profesional 2606269, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 19-diecinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio de Geológico de fecha del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Empresa Consultores en Ingeniería Civil, S.C. y signado por Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha de mayo del 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Melchor Ocampo número 460, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Estudio de Hidrológico- Hidráulico- Riesgos Hidrológico, de fecha 07-siete de julio del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la empresa ALVARO VITA, HIDROLOGOS y signado por el Ing. [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 1942570, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de la misma fecha, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2.

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.



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

- Presenta copia simple de Póliza Número [REDACTED] con fecha 22-veintidos de agosto del 2022-dos mil veintidós expedida por Zurich Aseguradora Mexicana S.A. de C.V. con una vigencia del día **19/agosto/2022 hasta el día 12/mayo/2025, con Cobertura de Responsabilidad Civil**; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Melchor Ocampo Ote. número 460, Centro del 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 Análisis de Estabilidad de Taludes de fecha del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Empresa Consultores en Ingeniería Civil, S.C. y signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha de mayo del 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Melchor Ocampo número 460, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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

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

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

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

- Presenta 07-siete fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores del predio, impresas a color.

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad respecto al periodo facturado del 29-veintinueve de agosto del 2023-dos mil veintitrés al 27-veintisiete de septiembre del 2023-dos mil veintitrés como comprobante del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, el ubicado en la calle Roble número 660, Valle del Campestre, San Pedro Garza García, Nuevo León. (vigente al momento del ingreso del expediente).

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 cartulina con número de expediente **TM-000105-22**, de fecha 24-veinticuatro marzo del 2022-dos mil veintidós, notificado el día 13-trece del mismo mes y año, emitido por esta Secretaría, mediante el cual autorizó la **Demolición Total de 1997.82 metros cuadrados de construcción**, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la calle Melchor Ocampo, Numero 460, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Con una vigencia de 5-cinco años a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación.
- Presenta copia simple de Instructivo y juego de planos autorizados (1 de 16 al 16 de 16) y Cartulina con oficio número **SEDUE/19713/2022**, de fecha 30-treinta de agosto del 2022-dos mil veintidós, dentro del expediente Administrativo **L-000256-21**, mediante el cual esta Secretaría autorizó la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (396-trescientas noventa y seis unidades tipo Departamento), SERVICIO (oficinas Administrativas) y COMERCIO (12-doce Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, en el inmueble ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460, en la Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de **4,361.79 metros cuadrados** y una construcción autorizada de **80,290.06 metros cuadrados**.

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 presentada en fecha 17-dieciseite de noviembre del 2023-dos mil veintitrés ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a esta Secretaría, por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-241/23 con número de oficio DGDV-1640/24 de fecha 26-veintiseis de julio del 2024-dos mil veinticuatro.

Éste requisito se subsana con los documentos descritos en lo indicado en el numeral 12 del artículo en comento.

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

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

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

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

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



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

- Presenta copia simple de **PDE-000622-23** en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 24-veinticuatro de junio del 2024-dos mil veinticuatro en el cual no se requirió reposición de arbolado al vivero municipal.
- Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por Viveros Regionales correspondiente a la factura con número de folio 9688 de fecha 20-veinte de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, relativa a 282 árboles encino siempre verde de 2 pulgadas de diámetro de tronco, por entregar al vivero Municipal.
- Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por Viveros del Escorial con factura número D 15207 de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 04-cuatro árboles Nativo de 3 pulgadas de diámetro de tronco, por entregar al vivero Municipal.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A), numerales 4(3, 6, 8, y 9) y 5 respectivamente, del presente apartado de Resultandos.

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

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

VI. Pago de derechos correspondientes;

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

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

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír

y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

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

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

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

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**

- Presenta 07-siete fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

IX. **Alineamiento Vial;**

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

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 inciso A) numeral 10, del presente apartado de Resultandos.

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;**



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

- Presenta planos y oficio número 401.2C.2.299/2023, de fecha 26-veintiséis de octubre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la **Secretaría de Cultura a través del Centro INAH Nuevo León**, mediante el cual informó lo siguiente: "... Que en fechas anteriores se han ingresado ante este Instituto y el INBAL (Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura), solicitudes de autorización de obra y solicitando el estatus que guarda el inmueble ante ambas instituciones, encontrando que, por parte del INBAL, se respondió por oficio n° 0970-C/0894 de fecha 9 de junio de 2021, que no es colindante con algún inmueble catalogado y por lo tanto, "no tiene injerencia en emitir opinión pública alguna sobre el mismo". Por parte del INAH, se ha concluido en que "para obra nueva, reestructuración, recimentación, troquelamiento y excavación, se requiere el visto bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del INAH, (INAH-05-001), lo anterior, con objeto de descartar afectaciones a posibles bienes patrimoniales (...)", dado que el inmueble presentado no cuenta con construcción actualmente, así como también fueron descartados colindantes de relevancia histórica. Lo anterior fue respondido por oficio n° 401.2C.2.261/2021 de fecha 24 de agosto de 2021. / Dado esta respuesta, el solicitante presentó la solicitud y obtuvo visto bueno sobre el salvamento arqueológico, por lo que **este Instituto considera factible el llevar a cabo la intervención propuesta** de acuerdo al proyecto ingresado mediante juego de 23 planos de la obra a desarrollar presentados con firma del propietario (representante legal), director responsable de obra."
- Presenta copia simple de número de oficio 1236-C/0977, de fecha 23-veintitres de agosto del 2022-dos mil veintidós, emitido por el Arq. José María Bilbao Rodríguez, Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL, de la **Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, del INBAL**, informa que el inmueble ubicado en la calle Melchor Ocampo No. 460 en la Colonia Centro de la localidad y Municipio de Monterrey, Nuevo León, una vez realizada la búsqueda de antecedentes en los archivos institucionales en seguimiento al **OFICIO NÚM. 0970-C/0894** de fecha 09 de junio de 2021 al respecto le informo lo siguiente: que el inmueble ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460 en la colonia Centro de la localidad y municipio de Monterrey, Nuevo León, no está incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con Valor Artístico y no es colindante con alguna construcción incluida en la Relación del INBAL de inmuebles con Valor Artístico, en el Municipio de Monterrey por lo que dicha Dirección de Arquitectura no tiene injerencia en emitir opinión técnica alguna sobre el mismo.

XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexas 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;

No aplica, toda vez que los usos solicitados son permitidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

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

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 \$4,357.08 (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 08/100 M. N.), con número de folio 3170000032456 de fecha 04-cuatro de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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 inciso A), numeral adicional III del presente apartado de Resultandos.

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 inciso A), numeral adicional IV del presente apartado de Resultandos.

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 08-ocho de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, como **Director Responsable de Obra** el Arq. [REDACTED] 4 on cédula profesional número 4468328, para el predio ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva de fecha 12-doce de julio del 2024-dos mil veinticuatro, como **Asesor en Seguridad Estructural del estudio de memoria de cálculo y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el M.I. [REDACTED] 4 con cédula profesional número 4818139, para el predio ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva de fecha 30-treinta de mayo del 2023-dos mil veintitrés, como **responsable de estudio de Mecánica de Suelos** el Ing. Civil [REDACTED] 4 con cédula profesional número 11801695, para el predio de la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva de fecha de mayo del 2023-dos mil veintitrés, como **responsable de estudio de Geológico** el Ing. Civil [REDACTED] 4 con cédula profesional número 1663195, para el predio de la calle



Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral

- Presenta Carta Responsiva de fecha de mayo del 2023-dos mil veintitrés, como **responsable de estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes** el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número 1663195, para el predio de la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 07-siete de julio del 2023-dos mil veintitrés, como **Responsable del Estudio Hidrológico**, el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número 1942570, para el predio ubicado en la calle Melchor Ocampo en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 19-diecinéve de junio del 2023-dos mil veintitrés, como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número 2606269, para el predio ubicado en la calle Melchor Ocampo en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

- I. **Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. **Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- 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 inciso A), numerales 4, 4, 1 y 3, respectivamente e inciso C) fracciones XV y XVI, del presente apartado de Resultandos.

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

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

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el inciso A), numeral 13, del presente apartado de Resultandos.

E) OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de Oficio número **SADM-DG/SP-0158-23** Siebel:1-18072092 F-161/23 emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** de fecha 30-treinta de marzo del 2023-dos mil veintitrés, respecto a la **Factibilidad** de servicio de agua y drenaje sanitario respecto de un predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo mixto con una cantidad pre establecida de 389 unidades, 25 locales comerciales y 18 oficinas, en una superficie de 4,361.79 m2, ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **considerándose FACTIBLE con vigencia de 2-dos años** (hasta el 30-treinta de marzo del 2025-dos mil veinticinco).
- Presenta oficio **OPFS-169/2023**, de fecha 05-cinco de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta oficio **OPFS-206/2024**, de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por el Departamento de Planeación de la Superintendencia Zona Metropolitana Norte de la Comisión Federal de Electricidad; a través de la cual informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo, de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, incisos a) y c), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1., II, punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II y III, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



EXP. ADM.: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la calle Melchor Ocampo en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; ahora bien y tomando en cuenta lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su **artículo 45 BIS**, que establece que los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la **zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan**; resulta aplicable con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 que el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** inserto en una zona clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO** en donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDA POR LOTE), 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, de los cuales los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo señalada en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 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 fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afanzadoras, 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. y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, son considerados como **PERMITIDOS**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (396-trecientas noventa y seis unidades tipo Departamento), SERVICIO (oficinas Administrativas) y COMERCIO (12-doce Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, emitida en fecha 30-treinta de agosto del 2022- dos mil veintidós, con oficio número **SEDUE/19713/2022** dentro del expediente Administrativo **L-000256-21**, por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo Tercero Transitorio, que establece:

“ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento”, por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Aarón I. Herrera Cabral personal adscrito a esta secretaría en fecha 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, en la que se hace constar que al momento de la visita se pudo observar que no cuenta con algún uso de suelo en específico. El predio se encontró en terracería en la etapa de cimentación con pilotes y excavación, colando una losa de concreto con casetón. En el predio aún no existe construcción referente a los planos arquitectónicos presentados para cotejar en el inmueble. Actualmente se encuentra en la fase preliminar de obra. El predio actualmente no cuenta con construcción de sótanos ni cajones habilitados ni delimitados, cuenta con avance de obra nada establecido, aún de espacio de cajones de estacionamiento. Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes. Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

CUARTO.DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 Autorizados: 80,290.06 m2
 M2 Modificados(Disminución): 33,359.86 m2
 Por Ampliar: 18,817.86 m2
 M2 de Construcción total: 65,748.06 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados: 46,930.1988 m2
 M2Por Ampliar: 18,817.8612 m2
 M2 de Edificación total: 65,748.06 m2
 M2 Estacionamiento Techado: 19,232.29 m2
 Número de cajones de estacionamiento: 571- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

Nivel Autorizado	Niveles Actuales	M2 Autorizados	MODIFICACIÓN DE PROYECTO POR DISMINUCIÓN DE M2 CONST.	MODIFICACIÓN DE PROYECTO POR AMPL. DE M2 CONST.	M2 TOTALES	Distribución
SOTANO 6	SOTANO 6(CISTERNA)	3,307.87	3,293.3300	37.9900	52.53	Área de Cisterna
SOTANO 5	SOTANO 5	4,268.96	248.2900	47.6800	4,068.35	Estacionamiento: para 112 cajones, (87-cajones estándar,23-cajones compactos,02-cajones para discapacitados) vestíbulo Residencial, área de cisternas, cuarto eléctrico, bodega, elevadores y escaleras

Handwritten initials and marks in purple and blue ink.

Handwritten mark in green ink.

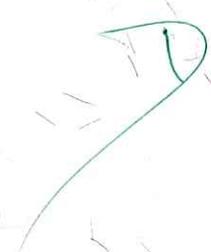


EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

SOTANO 4	SOTANO 4	4,268.96	236.5000	47.6700	4,080.13	Estacionamiento: para 123 cajones, (93-cajones estándar,28-cajones compactos,02-cajones para discapacitados) vestíbulo Residencial, cuarto eléctrico, bodega, elevadores y escaleras
SOTANO 3	SOTANO 3	4,268.96	224.7000	47.6700	4,091.93	Estacionamiento: para 121 cajones, (89-cajones estándar,31-cajones compactos,01-cajones para discapacitados) vestíbulo Residencial, vestíbulo oficinas, cuarto eléctrico, bodega, elevadores y escaleras
SOTANO 2	SOTANO 2	4,268.96	227.5900	47.6900	4,089.06	Estacionamiento: para 108 cajones, (71-cajones estándar,28-cajones compactos,09-cajones para discapacitados) vestíbulo Residencial, vestíbulo oficinas, cuarto eléctrico, bodega, elevadores y escaleras
SOTANO 1	SOTANO 1	3,948.72	221.0712	361.1612	4,088.81	Estacionamiento: para 107 cajones, (70-cajones estándar,28-cajones compactos,09-cajones para discapacitados) vestíbulo Residencial, vestíbulo oficinas, cuarto de máquinas, cuarto eléctrico, subestación eléctrica, bodega, elevadores y escaleras
PLANTA BAJA	PLANTA BAJA(NIVEL 1)	3,282.89	701.8500	884.2000	3,465.24	12-doce Locales Comerciales, área de terrazas de locales, área de baños h y m, lobby de acceso a oficinas, lobby de acceso a residencial, cuarto de paquetería,04-kioscos comercial, espejo de agua, área libre complementaria,

						área de andén carga y descarga, patio central, oficina de seguridad, baños, área de basura y reciclaje, equipos, acceso y salida vehicular a estacionamiento, elevadores y escaleras
-	MEZZANINE	0.00	0.00	152.7800	152.78	Vestíbulo de servicio, administración y equipos, escaleras
NIVEL 1	NIVEL 2	3,197.71	705.8500	966.5200	3,458.38	09-nueve Locales Comerciales, elevadores y escaleras
NIVEL 2	NIVEL 3	3,178.19	1607.1600	666.9200	2,237.95	03-tres Oficinas Administrativas, amenidades oficinas, amenidades residencial, alberca, área de camastros, salón cocina, terraza asadores , área de juegos infantiles, descubierta, elevadores y escaleras
NIVEL 3	NIVEL 4	2,749.51	1485.5200	342.5500	1,606.54	Torre 1 (03-tres oficinas baños, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (12-doce departamentos, pasillo, terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 4	NIVEL 5	2,702.11	1466.5400	370.9700	1,606.54	Torre 1 (03-tres oficinas baños, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (12-doce departamentos, pasillo, terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 5	NIVEL 6	2,702.11	1466.5400	370.9700	1,606.54	Torre 1 (03-tres oficinas baños, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (12-doce departamentos, pasillo, terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 6	NIVEL 7	2,702.11	1466.5400	370.9700	1,606.54	Torre 1 (03-tres oficinas baños, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (12-doce

Can
S. 140





EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

						departamentos, pasillo, terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 7	NIVEL 8	2,707.51	1466.9000	365.9300	1,606.54	Torre 1 (03-tres oficinas baños, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (12-doce departamentos, pasillo, terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 8	NIVEL 9	2,576.11	1402.6500	444.1200	1,617.58	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (12-doce departamentos, pasillo, terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 9	NIVEL 10	2,703.79	1469.3800	383.1700	1,617.58	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (12-doce departamentos, pasillo, terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 10	NIVEL 11	2,703.01	1458.9700	373.5300	1,617.57	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 11	NIVEL 12	2,703.01	1458.9700	373.5300	1,617.57	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 12	NIVEL 13	2,703.01	1458.9700	373.5300	1,617.57	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza

S. M
Y

						cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 13	NIVEL 14	2,703.01	1458.9700	373.5300	1,617.57	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 14	NIVEL 15	2,703.01	1458.9700	373.5300	1,617.57	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 15	NIVEL 16	2,554.08	1447.2700	510.7600	1,617.57	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 16	NIVEL 17	2,260.53	1256.7800	613.8200	1,617.57	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 17	NIVEL 18	2,104.70	1160.9900	673.8600	1,617.57	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 18	NIVEL 19	1,850.01	938.3700	705.9300	1,617.57	Torre 1 (08-departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo,

Handwritten initials and marks in blue and purple ink.





EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

						cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 19	NIVEL 20	1,525.75	633.9000	736.0300	1,627.88	Torre 1 (08- departamentos, pasillo, terraza cubierta, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 20	NIVEL DE AZOTEA Y NIVEL 21	1,281.01	972.4900	664.4400	972.96	Torre 1 (azotea, escaleras y elevadores), Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 21	NIVEL 22	1,035.75	824.6400	721.9900	933.10	Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 22	NIVEL 23	848.81	660.2600	744.5500	933.10	Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
NIVEL 23	NIVEL 24	437.59	437.5900	933.1000	933.10	Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
AZOTEA	NIVEL 25	42.31	42.31	933.1000	933.10	Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
-	NIVEL 26	0.00	0.00	933.1000	933.10	Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
-	NIVEL 27	0.00	0.00	933.1000	933.10	Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
-	NIVEL 28	0.00	0.00	933.1000	933.10	Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza

SW
S. M

						cubierta y escaleras y elevadores)
-	NIVEL 29	0.00	0.00	947.8600	947.86	Torre 2 (11-once departamentos, pasillo, cuarto eléctrico terraza cubierta y escaleras y elevadores)
-	NIVEL AZOTEA	0.00	0.00	56.5100	56.51	Azotea, escaleras, elevadores
	TOTAL	80,290.06	33,359.8612	18,817.8612	65,748.06	MULTIFAMILIAR 389-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS(TORRE 1 CON 96 DEPTOS Y TORRE 2 CON 293-DEPTOS), 25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, 18-OFICINAS ADMINISTRATIVAS (TORRE 1) Y ESTACIONAMIENTO PARA 572-CAJONES (410-CAJONES ESTÁNDAR, 138-CAJONES COMPACTOS, 23-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

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 en el predio materia de análisis, ubicado en la calle Melchor Ocampo N° 460, Zona Centro del Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] cuenta con una superficie total de 4,361.79 metros cuadrados.

Tomando en cuenta lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el **artículo 45 BIS**. Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la **zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.**

Por lo anterior resultan aplicable con base en Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** inserto en una zona clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, en la cual indica que el predio está libre de lineamientos urbanísticos, por lo que tomando en cuenta lo indicado en el citado plan y al encontrarse el inmueble que nos ocupa en dicha zona, no son exigibles los mismos.

El proyecto da cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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**



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

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 al análisis ALC (área libre complementaria) el predio cuenta con una superficie de terreno de 4,361.79 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de **348.94 metros cuadrados, los cuales son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.** (ver plano 8 de 24)

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 -cajón	Por vivienda	389-viviendas	389-cajones	571 cajones (410-cajones estándar y 138-compactos y 23-cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales de Servicios Agrupados	1-un cajón/30.00	M2	3,960.00	132-cajones		
3.9.4 Oficinas Administrativas	1-un cajón/45.00	M2	2,250.00	50-cajones		
REQUIERE UN TOTAL			571-CAJONES			

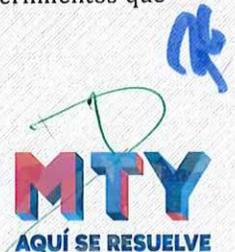
OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

Esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial **TV-000414/22** de fecha 23-veintitrés de agosto del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del 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(solo en el ochavo); Para las calles Ocampo y Escobedo deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar banqueta existente y respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina formada por las calles Ocampo y Escobedo.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **DGDV-1640/24** dentro del dictamen **LTA-241/23**, de fecha 26-veintiséis de julio del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000243-23-02**, ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante Oficio No. **DGMEMP/496/2024** de fecha 05-cinco de julio del 2024- dos mil veinticuatro, y Plano Autorizado de fecha 03-tres de julio del 2024-dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO**, debiendo cumplir con los requerimientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

Handwritten signature and initials in blue ink.



- Mediante oficio número oficio **DPT/V/193/2024** de fecha 26-veintiseis de julio del 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**, debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número **DPT/E/040/MAYO/2024** de fecha 12-doce de agosto del 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **DPT/G009/2024** de fecha 01-primer de febrero del 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas contempladas; debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número **DPT/H003/2024** de fecha 17-dieciséis de enero del 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas; debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-682-2023**, de fecha 18-dieciocho de octubre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO ANCIRA O EL GRAN ANCIRA CON ACTUALIZACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE OBRA: MODIFICACIÓN DE PROYECTO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (POR DISMINUCIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 396-TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 389-TRESCIENTAS OCHENTA Y NUEVE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), SERVICIO (OFINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (DE 12-DOCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, a ubicarse en Calle Ocampo número 460, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, predio identificado con el número de expediente catastral **2** y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

- Presenta copia simple de Oficio y Planos identificado con el Folio IR23-341 de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de **MODIFICACIÓN DE PROYECTO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(POR DISMINUCIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 396-TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 389-TRESCIENTAS OCHENTA Y NUEVE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (DE 12-DOCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; ubicado en la Manzana 236; Lote 004; Calle Melchor Ocampo Número 460; Colonia Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta planos y oficio número 401.2C.2.299/2023, de fecha 26-veintiséis de octubre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Cultura a través del Centro INAH Nuevo León, mediante el cual informó lo siguiente: “... Que en fechas anteriores se han ingresado ante este Instituto y el INBAL (Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura), solicitudes de autorización de obra y solicitando el estatus que guarda el inmueble ante ambas instituciones, encontrando que, por parte del INBAL, se respondió por oficio n° 0970-C/0894 de fecha 9 de junio de 2021, que no es colindante con algún inmueble catalogado y por lo tanto, “no tiene injerencia en emitir opinión pública alguna sobre el mismo”. Por parte del INAH, se ha concluido en que “para obra nueva, reestructuración, recimentación, troquelamiento y excavación, se requiere el visto bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del INAH, (INAH-05-001), lo anterior, con objeto de descartar afectaciones a posibles bienes patrimoniales (...)”, dado que el inmueble presentado no cuenta con construcción actualmente, así como también fueron descartados colindantes de relevancia histórica. Lo anterior fue respondido por oficio n° 401.2C.2.261/2021 de fecha 24 de agosto de 2021. / Dado esta respuesta, el solicitante presentó la solicitud y obtuvo visto bueno sobre el salvamento arqueológico, por lo que este Instituto considera factible el llevar a cabo la intervención propuesta de acuerdo al proyecto ingresado mediante juego de 23 planos de la obra a desarrollar presentados con firma del propietario (representante legal), director responsable de obra.”
- Presenta copia simple del Oficio Número SMA/DIRA/0162/2024 de fecha 01-primer de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en cuyo resolutivo primero determina lo siguiente: “Se modifica **EL PROYECTO** autorizado mediante el Oficio No. 0151/IA/22, notificado en fecha 11-once de marzo de 2022-dos mil veintidós, la Secretaría de Medio Ambiente resolvió autorizar de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, ahora denominado “TORRE SUR”, el cual consiste en un desarrollo vertical (2-edificios), ...”

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

de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (396 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO A 389 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, respecto del predio ubicado en la calle **MELCHOR OCAMPO NÚMERO 460, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **4,361.79 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de **80,290.06 metros cuadrados**, de los cuales modifica (disminuye) **33,359.86 metros cuadrados**, y **18,817.86 metros cuadrados son por ampliar**, resultando una **construcción total de 65,748.06 metros cuadrados**.

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

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 24 al 24 de 24)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 396-UNIDADES A 389-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS: Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10, Y SERVICIOS (3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS.** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción-IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización

21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 24 al 24 de 24)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 396-UNIDADES A 389- UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS: Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10, Y SERVICIOS (3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
4. Deberán respetar y mantener en funcionamiento 571- cajones de estacionamiento, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros en el caso de los cajones estándar; 2.50 x 4.50 metros en el caso de cajones para autos compactos 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.
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.



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

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. DGDV-1640/24 y dictamen LTA-241/23 de fecha 26-veintiséis de julio del 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**
Deberá cumplir con los siguientes términos:

**Durante la etapa de modificación al proyecto y ampliación. -
Norma ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE) -**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
4. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCA, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. 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.

9. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
15. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
16. 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).
17. 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 (y después de manera continua), ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
18. 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.
19. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
20. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
21. 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 construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
22. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

23. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
24. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutorio del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE SUR" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficios Núm. SMA/DIRA /0162/2024).
25. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación, prevención establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE SUR".
26. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
27. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 184, 185 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en los artículos 18 fracción IV y el 20 del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutorio ante esta dependencia.
28. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
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. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
31. 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 (horario común para departamentos), y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 07:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
32. 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.
33. 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

34. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
35. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
36. 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.
37. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
38. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

39. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

46. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
47. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
48. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
49. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
50. Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

51. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-622-23 el cual no requirió reposición de arbolado al vivero municipal.
52. 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 1 árbol nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 286-doscientos ochenta y seis arboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos se repusieron los 286-árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Art. 92).

Imagen Urbana

53. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
54. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/496/2024 de fecha 05-cinco de julio del 2024- dos mil veinticuatro y Plano Autorizado de fecha 03-tres de julio del 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe: “

1. *El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización y dispositivos en la calle Mariano Escobedo, entre Ocampo y la lateral de la Ave. Constitución, tal como se indica en el plano autorizado.*
2. *El solicitante se compromete a ejecutar cada una de las adecuaciones geométricas, en la calle Mariano Escobedo, entre Ocampo y la lateral de la Av. Constitución, tal como se indica en el plano autorizado.*
3. *El solicitante se compromete a llevar a cabo las obras señaladas, en total apego al cumplimiento de los detalles constructivos indicados en el plano autorizado.*
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. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.*
5. *El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.*
6. *El solicitante se compromete a la instalación de todas y cada una de las señalizaciones, así como las adecuaciones geométricas, de acuerdo a lo indicado en los planos autorizados; a modo de dar cumplimiento con todos los lineamientos establecidos y autorizados por ésta Dirección General.”*

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/193/2024 de fecha 26-veintiseis de julio del 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 24 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsabilidad con oficio de fecha 26 de junio del 2023, en el cual Sergio Joel Vargas Torres, Ingeniero Civil con cédula profesional 2606269 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. 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 ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
 - II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
 - III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
 - IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
 - V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
 - VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios. La entrada y salida vehicular deberá ser exclusivamente por avenida Melchor Ocampo tal y como lo señala el estudio de movilidad y los planos arquitectónicos presentados. El acceso al andén de servicio será únicamente por la calle Escobedo.





EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey.
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad, La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría(Oficio DGMEP/496/2024 de fecha 5 de julio del 2024) en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento a la ejecución del proyecto aprobado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

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, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

- f) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/040/MAYO/2024** de fecha 12-doce de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:



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

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, 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, el 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, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

- g) **En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G009/2024 de fecha 01-primer de febrero del 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey 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 TECNICA** correspondientes en los términos siguientes:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 4 sondeos de exploración hasta una profundidad de 47.50 m., se determinaron las propiedades del suelo. El nivel freático se detectó a una profundidad de 16.00 y 17.00 m. Se recomienda utilizar una cimentación a base de Zapatas desplantadas a una profundidad mínima de 14.00 y 15.00 m. 0.890 hasta 1.600 kg/cm². Otro tipo de cimentación

es a base de Pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad mínima de 26.00 a 45.00 m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 658 hasta 4642 ton.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO:

De acuerdo al Estudio Geológico, se determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de daños estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran general efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes, se utilizó el software GEO5 por el método de Bishop. Se realizó el análisis a las profundidades de 3.00, 7.00, 12.00 y 15.00m, los resultados obtenidos arrojaron que realizando cortes a cada 3.00 m. y dándole un ángulo de inclinación de 45°, el talud puede permanecer estable, pues se obtuvieron factores de seguridad mayores al mínimo recomendado (1.5). El sistema de estabilización a utilizar será mediante el sistema top down, el cual consiste en una barrera de pilas coladas en el lugar, construidas en el perímetro de la excavación con un empotramiento mínimo de 4.00 m. (pesando el nivel máximo de la excavación. Se dejará una berma perimetral entre los pilotes de tal manera que se continúe la profundización de la excavación hasta alcanzar los 15.00 m de proyecto en la parte central uniendo los pilotes perimetrales con una trabe para formar marcos cortos sistemas top-down.

CONCLUSIONES

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

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

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

- h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H003/2024 de fecha 17-diecisiete de enero del 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual emite OPINIÓN TECNICA lo siguiente:**

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

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 correspondientes en los términos siguientes:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico, realizado por el Ing. [REDACTED] (Cedula Profesional 1942570) con fecha de julio del 2023, esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de **HIDROLOGÍA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender lo siguiente:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Deberá de cumplir con las recomendaciones al Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por Ing. [REDACTED] (Cédula 1942570) con fecha de julio de 2023, especialmente donde especifica que *"el sótano 4 está por debajo del nivel freático actual por lo cual deberá considerar las fuerzas antes mencionadas para la resolución de la estructura, o la consideración de válvulas de control de supresión o el drenado por medio de sistema de control de supresión."*
3. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
4. 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 tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
5. 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.
6. Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azoven la red de alcantarillado. Queda

prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.”

7. 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.
8. 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.
9. 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 los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado**,
- **Ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación



- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- 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-682-2023**, de fecha 18-dieciocho de octubre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO ANCIRA O EL GRAN ANCIRA CON ACTUALIZACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE OBRA: MODIFICACIÓN DE PROYECTO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(POR DISMINUCIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 396-TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 389-TRESCIENTAS OCHENTA Y NUEVE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (DE 12-DOCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, a ubicarse en Calle Ocampo número 460, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta copia simple de Documento y Planos con Folio IR23-341 de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de **MODIFICACIÓN DE PROYECTO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(POR DISMINUCIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 396-TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 389-TRESCIENTAS OCHENTA Y NUEVE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) Y COMERCIO (DE 12-DOCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS A 25-VEINTICINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; ubicado en la Manzana 236; Lote 004; Calle Melchor Ocampo Número 460; Colonia Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta copia simple de número de oficio **1236-C/0977**, de fecha 20-veinte de agosto del 2022-dos mil veintidós, emitido por el Arq. **4** Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL, de la **Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL**, informa que el inmueble ubicado en la calle Melchor Ocampo No. 460 en la Colonia Centro de la localidad y municipio de Monterrey, Nuevo León, una vez realizada la búsqueda de antecedentes en los archivos institucionales en seguimiento al **OFICIO NÚM. 0970-C/0894** de fecha 09 de junio de 2021 al respecto le informo lo siguiente: que el inmueble ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460 en la colonia Centro de la localidad y municipio de monterrey Nuevo León, no está incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con Valor Artístico y no es colindante con alguna construcción incluida en la Relación del INBAL de inmuebles con Valor Artístico, en el Municipio de Monterrey por lo anterior esta Dirección de Arquitectura no tiene injerencia en emitir opinión técnica alguna sobre el mismo.
- Presenta planos y oficio número 401.2C.2.299/2023, de fecha 26-veintiséis de octubre del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la **Secretaría de Cultura a través de Monumentos Históricos Centro INAH Nuevo León**, mediante el cual informó lo siguiente: ... **que el bien INMUEBLE** ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro de Monterrey Nuevo León, que en fechas anteriores se han ingresado ante este Instituto y el INBAL (Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura). Solicitudes de autorización de obra y solicitando el estatus que guarda el inmueble ante ambas instituciones, encontrando que, por parte del INBAL,



EXP. ADM: L-USDE-000243-23-02
N° DE OFICIO: SDU/00550/2025

se respondió por oficio n° 0970-C/0894 de fecha 9 de junio de 2021, que no es colindante con algún inmueble catalogado y, por lo tanto, "no tiene injerencia en emitir opinión pública alguna sobre el mismo". Por parte del INAH, se ha concluido en que "para obra nueva, reestructuración, recimentación, troquelamiento y excavación, se requiere el visto bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del INAH, (INAH-05-001), lo anterior, con objeto de descartar afectaciones a posibles bienes patrimoniales (...)", dado que el inmueble presentado no cuenta con construcción actualmente, así como también fueron descartados colindantes de relevancia histórica. Lo anterior fue respondido por oficio n° 401.2C.2.261/2021 de fecha 24 de agosto de 2021. Dado esta respuesta, el solicitante presentó la solicitud y obtuvo visto bueno sobre el salvamento arqueológico, por lo que este Instituto considera Factible el llevar a cabo la intervención propuesta, de acuerdo al proyecto ingresado mediante juego de 23 planos de la obra a desarrollar presentados con firma del propietario (representante legal), director responsable de obra.

- Presenta copia simple del Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0162/2024 de fecha 01-primerio de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual se Modifica EL PROYECTO autorizado mediante el Oficio N° 0151/IA/22, notificado en fecha 11-once de marzo de 2023-dos mil veintitrés, la Secretaría de Medio Ambiente resolvió autorizar de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, ahora denominado "TORRE SUR", el cual consiste en un desarrollo vertical (2-edificios); en un predio ubicado en la calle Melchor Ocampo número 460, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

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

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo,

serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

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

FAM



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

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

IN 4 x B
SCS/OCRA/JEGH/GIM/BASH

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arelyly Nohemi Torres Quintanilla quien dijo ser apoderado, y se identificó con INE; siendo las 1:20 horas del día 02 del mes Mayo del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR:

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Verónica Treviño Aguila

NOMBRE: Arelyly Nohemi Torres Quintanilla

CREDENCIAL OFICIAL No. 214125

IDENTIFICACIÓN OFICIAL 5

FIRMA: [Signature]

FIRMA: 8

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000243-23-02
	Fecha de Clasificación	30 de Junio 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-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 06-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Número de inscripción, 4.Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Numero de pasaporte, 7. Numero de póliza, 8.Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	