



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO NÚMERO 79895) Y PIXEL TOWER, S.A. DE C.V.

Domicilio: [Redacted] 1

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000280-24-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 17-diecisiete de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Mauricio Santos Quintero, en representación legal de **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 79895** y la persona moral denominada Pixel Tower. S.A. de C.V.. propietaria, y Titular, respectivamente del inmueble ubicado en: [Redacted] 1 con expediente catastral [Redacted] 2 con una superficie de 1500.79 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO) PARA MULTIFAMILIAR (24 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADAS** respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y 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 I, II, IV, y X, y 311, la citada Ley, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el artículo 311 fracciones:

I y II Incisos a). - Solicitud correspondiente.

Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el C. Mauricio Santos Quintero, en su carácter de Apoderado Legal de la Institución denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA Fideicomiso en el Fideicomiso identificado con el número 79895)**, en la cual solicita para el predio ubicado en la [Redacted] 1 identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizadas**; así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, el Ingeniero Civil [Redacted] 3 con cédula profesional 3068829, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 06-seis de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), fracción II inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

I y II. Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio y Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 34,463 treinta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y tres, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 17-dieciséis días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace constar el Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmueble para la Realización de un proyecto Inmobiliario con Reserva del Derecho de Reversión, **BANCA AFIRME SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA)**, como Fiduciario representada por sus delegados Fiduciarios Zulema Berenice Cortez Silva y David Alejandro Rodríguez Jacobo, además en el apartado Séptimo los Fideicomitentes y Fideicomisarios están de acuerdo en que la Fiduciaria otorgue en este acto y por medio de este instrumento a los señores Carlos Alejandro Velarde Alarcón, **Mauricio Santos Quintero** y Heriberto Pérez Jiménez, para que ejerzan de manera conjunta o separadamente las siguientes facultades: Poder Especial para actos Administrativos, en un lote de terreno identificado con el expediente catastral número [redacted] 2 Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] 1

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso b) y II inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;

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

- Presente copia simple de Escritura Pública número 30,833 treinta mil ochocientos treinta y tres, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 02-dos días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, ocurrieron los señores [redacted] 3 para celebrar Contrato de Sociedad que se denominará "PIXEL TOWER", debiendo ser seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o de su abreviatura S.A. de C.V., el acto descrito en el presente documento quedó inscrito bajo el folio mercantil electrónico número [redacted] 4

- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] 3 con número de identificación [redacted] 5 (Apoderado General Fideicomitente de Fideicomiso identificado con número 79895).

- Presenta copia de carta poder simple de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual se autoriza al [redacted] 3 para poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que en mi nombre del [redacted] 3, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las direcciones que de ella dependan, permiso para la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados nombrando como testigos a los C.C. Heriberto Perez Jiménez y Carlos Alejandro Velarde Alarcón en el predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] 2 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2

- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] 3 con número de identificación [redacted] 5 (gestor del trámite).

- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] 3 con número de identificación [redacted] 5 (testigo del trámite).

- Presenta copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] 3 con número de identificación [redacted] 5 (testigo del trámite).



Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I y II. Inciso d). - Plano de localización del predio y Pago de derechos correspondientes.

- Presenta Plano de localización en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en la [redacted] ¹ en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] ²
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I y II. Incisos e). - Indicar el uso de suelo que se pretende y Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Manifiesta en solicitud oficial y planos que presenta el proyecto para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados, en el predio ubicado en la [redacted] ¹ identificado con el número de expediente catastral [redacted] ²
- Presenta 03-tres juegos de planos del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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

I. Inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I. Incisos g). - Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de recibo de pago de predial con número de folio 346D-8345 de fecha 08-ocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de los 6-seis bimestres del impuesto predial correspondientes al año 2024-dos mil veinticuatro para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] ²

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164, 156 Bis I, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

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 interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** y requerida a su vez en las fracciones I y II incisos a), b), c), d), e), f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y un juego de Planos (1 de 7 al 7 de 7), con número de Oficio SEDUSO 14809/2020, de fecha 22-veintidos días del mes de septiembre del 2020-dos mil veinte emitido dentro del expediente administrativo L-000261-19, autoriza por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se autorizó La Licencia de Uso de Suelo, demolición Total y Obra Nueva de Construcción y Uso de Edificación para Multifamiliar (27-veintisiete unidades de vivienda tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados para el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de terreno 1,500.79 metros cuadrados, de los cuales 7.00 metros cuadrados son por demoler y 20,489.30 metros cuadrados por construir.

III. Croquis de ubicación del predio; y,

Este requisito se subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionadas en el apartado II cumplimiento de requisitos fracción I, inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Se anexan al expediente 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio a color

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

- Presenta **comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por el servicio de Izzi negocios respecto al mes de julio del 2024, ubicado [REDACTED]

XI. 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.

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



Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

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

El solicitante establece en solicitud en el apartado de domicilio para oír y recibir notificaciones.

ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

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 expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

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

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

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

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

XI. 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.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS y requerida a su vez en las fracciones I y II, fracciones a), b), c), d), e), 2 (IX) y (XI) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 156 BIS I, fracción VIII, IX y XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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;

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

El solicitante manifiesta en solicitud la dirección donde desea se le notifique.

C) Para el trámite de Licencia de Construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la construcción de **69.18** metros cuadrados, entra en la categoría V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 metros cuadrados de construcción. Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Regularización, siendo los señalados en el artículo 125, el cual establece *"...La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación :..."* por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, (obligatorios), 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:



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

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el C. Mauricio Santos Quintero, en su carácter de Apoderado Legal de la Institución denominada BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número 79895), en la cual solicita para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizadas; así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con cédula profesional 3068829, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 06-seis de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Conforme al artículo 9, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León "... El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un **Director Responsable de Obra** para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá contratar directamente o, a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de Asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el Artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra".

2.- Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;

- Presenta copia de Cartulina, Instructivo y planos (1 de 7 al 7 de 7) del antecedente autorizado bajo el número de expediente L-000261-19, número de oficio SEDUE 14809/2020 de fecha 22- veintidós días del mes de septiembre de 2020 dos mil veinte, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza la **Licencia de Uso de Suelo**, Demolición Total y obra nueva de Construcción y **Uso de Edificación** para Multifamiliar (27-veintisiete unidades de vivienda tipo departamento), oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ e identificado con el número de expediente [REDACTED] ² el cuenta con una superficie total de terreno de 1,500.79 metros cuadrados, de los cuales, 7.00 metros cuadrados son por demoler y 20,489.30 metros cuadrados por construir.

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

- No aplica este requisito.

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

- Presenta juego de planos del proyecto (01 -07 al 07-07) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento). Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizadas con expediente catastral [REDACTED] ² ubicado en la [REDACTED] ¹ firmados por el C. Mauricio Santos Quintero, en su carácter de Apoderado Legal de la Institución denominada BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número 79895) y así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con cédula profesional 3068829,

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), fracción I, incisos b) y c) del presente Dictamen.

6. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), fracción I, inciso g) del presente Dictamen.

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia del Alineamiento Vial con número de expediente administrativo **TV-000769-18** de fecha 30-treinta de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, respecto a el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que "Si se prevé la modificación del tramo de la vía Pública con la que colinda el predio en la forma que se indica debiendo respetar limite de propiedad de acuerdo a escrituras y deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en el cruce de la Avenida Constitución y Cerro de Picachos".

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la institución competente para la realización de estudios y análisis en la medida de prevención contra incendios,

- Presenta dictamen en materia de seguridad de fecha 12-doce de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, oficio número DPCE-SAP-AR-686-2024, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, mediante el cual se emiten Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el Proyecto de Construcción de Edificio Multifamiliar (24 departamentos) Oficinas Administrativas y Locales comerciales y de Servicios Agrupados a ubicarse en [REDACTED] 1 [REDACTED]
- Presenta dictamen en materia de seguridad de fecha 14-catorce de agosto de 2023-dos mil veintitrés, Folio número IR24-366, emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios**, mediante el cual se emiten Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia Contra Incendios, el folio IR24-366, contiene; Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados, ubicado en: [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha 06 seis del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el M.C. Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional Ing. Civil 2882303 e Ingeniero de Transito 6720939, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del 06 seis días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de la Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

10. Presenta Estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.

- Presenta **Estudio de Revisión Estructural**, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional 3465957, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del 27 veintisiete días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de la Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

D) Requisitos para el trámite de Licencia de proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316).



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 la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos"*:

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos, Inciso C)**, numerales 5, (4, 10), 2 y 6 respectivamente en el presente Dictamen referente la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.

V. Pagar los derechos correspondientes.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

E) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325).

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos, Inciso C)**, numerales 5, 5, 4, (1, 2), 4 y 9 respectivamente, en cuanto al punto VII se da cumplimiento en el inciso D) punto V, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316), del presente Dictamen.

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

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

- información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VII. Derogado.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso C), numeral 1, 5, 5, 6, 4, 4, respectivamente, del presente Dictamen.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

- Se anexan al expediente 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio a color

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso C), numeral 7 del presente Dictamen.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso C), numeral 10 del presente Dictamen.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso C), numeral 8 del presente Dictamen.

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

- Este inmueble no se encuentra dentro de la zona de catalogada de valor histórico, artístico o zona de valor cultural por lo anterior no se encuentra dentro de los supuestos establecidos dentro de este requisito.

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

- No aplica, toda vez que los giros que solicitan Multifamiliar, Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados se consideran PERMITIDOS, por lo cual no aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido por este requisito.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta **ficha ambiental** debidamente sellada de recibido en fecha 05 cinco de septiembre de 2024 por la Dirección para la atención del cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para el predio identificado con expediente catastral **2** ubicado en la **1** para el giro de Oficinas, Departamentos y Locales Comerciales.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso D), fracción V del presente resolutivo.



XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso D), fracción V del presente resolutivo.

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

- Presenta **comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por el servicio de Izzi negocios respecto al mes de julio del 2024, ubicado [REDACTED]

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 72 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,

- Presenta copia de Cartulina, Instructivo y planos (1 de 7 al 7 de 7) del antecedente autorizado bajo el número de expediente L-000261-19, número de oficio SEDUE 14809/2020 de fecha 22- veintidós días del mes de septiembre de 2020 dos mil veinte, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza la **Licencia de Uso de Suelo**, Demolición Total y obra nueva de Construcción y **Uso de Edificación** para Multifamiliar (27-veintisiete unidades de vivienda tipo departamento), oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el número de expediente [REDACTED] él cuenta con una superficie total de terreno de 1,500.79 metros cuadrados, de los cuales, 7.00 metros cuadrados son por demoler y 20,489.30 metros cuadrados por construir.

En cuanto a la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto dentro de esta misma Licencia.

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

- Presenta carta responsiva del Director Responsable de Obra de fecha 06 seis de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, realizada por el Ingeniero Civil [REDACTED] número de cedula profesional 3068829, el cual se hace constar que es responsable de la construcción para en el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para el trámite de la Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados.

- Presenta Carta de Responsiva del Estudio de Revisión Estructural de fecha 27-veinti siete días del mes de enero de 2025 dos mil veinticinco, signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional 3465957, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de la Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para

Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento). Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

- Presenta carta responsiva de la Mecánica de Suelos elaborada en fecha 06 seis de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, realizada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] número de cedula profesional 4399005, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] para el trámite de la Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados.

- Presenta carta responsiva del Estudio Hidrológico de fecha 06 seis de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, el cual fue elaborada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] número de cedula profesional 1942570, el cual se hace constar que es responsable de elaborar el estudio para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] para el trámite de la Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados.

- Presenta carta responsiva del Estudio Geológico de fecha 06 seis de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, el cual fue elaborada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] número de cedula profesional 4399005, el cual se hace constar que es responsable de elaborar el estudio para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] para el trámite de la Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados.

- Presenta carta de responsiva del Estudio de Movilidad de fecha 06 seis del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, elaborada por el M.C. Ingeniero Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cedula profesional Ing. Civil 2882303 e Ingeniero de Transito 6720939, manifestando su responsabilidad para el proyecto solicitado, para el proyecto de la Licencia de Construcción (Modificación al proyecto y Regularización) y Uso de Edificación (cambio) para Multifamiliar (24-veinticuatro unidades tipo departamento), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

E. Otros Documentos.

- Allega CD con el proyecto en digital.
- Presenta póliza de responsabilidad civil por daños a terceros emitida por Axa Seguros, S.A. de C.V., de fecha de emisión 21 veintiuno de mayo de 2024, fecha de vigencia de 05 cinco de abril de 2024 dos mil veinticuatro a 05 cinco de abril de 2025 dos mil veinticinco.
- Presenta Resolutivo de Impacto Ambiental de fecha 08 ocho de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en la cual se emite Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental para el proyecto denominado "Pixel Tower" referido en lo sucesivo como el proyecto con pretendida ubicación en [REDACTED] 1 [REDACTED]

III. Antecedentes.

- Presenta copia de Cartulina, Instructivo y planos (1 de 7 al 7 de 7) del antecedente autorizado bajo el número de expediente L-000261-19, número de oficio SEDUE 14809/2020 de fecha 22- veintidós días del mes de septiembre de 2020 dos mil veinte, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza la **Licencia de Uso de Suelo**, Demolición Total y obra nueva de Construcción y **Uso de Edificación** para Multifamiliar (27-veintisiete unidades de vivienda tipo departamento), oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] e identificado con el número de expediente [REDACTED] 2 [REDACTED] él cuenta con una superficie total de terreno de 1,500.79 metros cuadrados, de los cuales, 7.00 metros cuadrados son por demoler y 20,489.30 metros cuadrados por construir.



Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios antecedentes, y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística aplicable al presente asunto; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I, II, IV y X, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 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, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Ahora bien, entrando al estudio de la presente solicitud, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con 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 el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la [REDACTED] en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en el cual el uso solicitado para lo anterior de acuerdo al apartado de antecedente bajo el expediente número L-000261-19 de fecha 22-veintidos de septiembre del año 2020-dos mil veinte.

TERCERO. Verificación física. En fecha de 25-veinticinco de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la avenida Constitución número 880, Colonia Obispado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"...Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación vertical, la cual consta de 4 niveles de sótanos como estacionamiento, planta baja de locales comerciales, nivel 2, 3, 4 y 5 como estacionamiento, nivel 6 corresponde la mitad a oficinas y la otra parte a estacionamiento, nivel 7, 8, 9, 10, 11 y 14 de oficinas, nivel 15, 16 y 17 departamentos, nivel 18 oficinas y nivel 19 de azotea, verificando que el inmueble presenta obra civil completamente terminada, Mediante recorrido por el inmueble se puede observar desde el exterior trabajos de instalación de panel de vidrio como recubrimiento para exterior de edificio, así mismo en los niveles destinados a oficinas y departamentos se observan trabajos de instalaciones eléctricas, Los niveles destinados a departamentos presentan las unidades habitacionales delimitadas con muro de block en todo su perímetro, no presentado muros divisorios en su interior. Mientras que los niveles destinados a oficinas presentan plantas libres, observando que el inmueble corresponde de acuerdo a plano de proyecto anexo. Si presenta los niveles marcados destinados a estacionamiento, sin embargo, debido al estado en que se encuentra el inmueble, no se encuentran marcados los cajones in situ..."*



CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

Datos de Construcción

M2 autorizados: 20,489.30 m2
 M2 autorizado modificado: 19,218.74 m2
 M2 por regularizar: 69.18 m2
 M2 de Construcción total: 19,287.92 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 autorizados: 20,489.30 m2
 M2 autorizado modificado: 19,218.74 m2
 M2 por aprobar: 69.18 m2
 M2 cambio de uso: 1,175.91 m2
 M2 de estacionamiento techado: 8,820.48 m2
 M2 de Edificación total: 19,287.92 m2
 Número de cajones de estacionamiento: 285-cajones

QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas.

NIVELES	AUTORIZADO (M2)	AUTORIZADO MODIFICADO	NIVEL DE PROYECTO MODIFICADO	POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
S5	1,207.32	0.00			0.00	-----
S4	1,207.32	1,206.68	S4		1,206.68	Estacionamiento 38 cajones (08 cajones compactos, 02 discapacitados y 28 estándar). Escaleras, elevadores, cuarto de mantenimiento y cuarto de bombas
S3	1,207.32	1,206.68	S3		1,206.68	Estacionamiento 38 cajones (08 cajones compactos, 02 discapacitados y 28 estándar). Escaleras, elevadores y 10-bodegas
S2	1,207.32	1,206.68	S2		1,206.68	Estacionamiento 35 cajones (08 cajones compactos, 02- discapacitados y 25 estándar). Escaleras, elevadores y cuarto eléctrico
S1	652.33	652.33	S1	9.24	661.57	Estacionamiento 21 cajones (04 cajones compactos y 17 estándar). Acceso a rampa, escalera, cuarto de control y seguridad, medio baño y administración
PB	472.23	472.23	PB	11.57	483.80	03-Locales Comerciales, lobby, escaleras y elevadores.
N2	1,108.80	1,107.84	N2		1,107.84	Estacionamiento 32 cajones (06 cajones compactos, 02 discapacitados y 24 estándar). Escalera, elevadores, cuarto de control y seguridad y medio baño.
N3	1,108.80	1,107.84	N3		1,107.84	Estacionamiento 38 cajones (08 cajones compactos, 02 cajones discapacitados y 28 estándar). Escalera y elevadores



N4	1,108.80	1,107.84	N4		1,107.84	Estacionamiento 38 cajones (08 cajones compactos, 02 cajones discapacitados y 28 estándar). Escalera y elevadores
N5	1,108.80	1,107.84	N5		1,107.84	Estacionamiento 38 cajones (08 cajones compactos, 02 cajones discapacitados y 28 estándar). Escalera y elevadores
N6	772.77	725.62	N6		725.62	Estacionamiento 07-cajones (02 compactos y 05 estándar). Escaleras, elevadores, comedor, cuarto para bombas y baños 01-oficinas con terraza descubierta 01-Local Comercial con baños vestidores
N7	885.17	885.17	N7	1.93	887.10	04-oficinas y terraza descubierta Escaleras, elevadores y baños.
N8	885.17	885.17	N8	1.47	886.64	04-oficinas Escaleras, elevadores y baños.
N9	885.17	885.17	N9	1.47	886.64	04-oficinas Escaleras, elevadores y baños.
N10	885.17	883.31	N10		883.31	04-oficinas y terraza descubierta Escaleras, elevadores y baños.
N11	885.17	883.31	N11		883.31	04-oficinas Escaleras, elevadores y baños.
N12	885.17	883.31	N12		883.31	04-oficinas Escaleras, elevadores y baños.
N13	885.17	883.31	N14		883.31	04-oficinas Escaleras, elevadores y baños.
N14	886.53	883.64	N15		883.64	08-departamentos Escaleras y elevadores
N15	823.71	823.71	N16	4.93	828.64	08-departamentos Escaleras y elevadores
N16	823.71	823.71	N17	4.93	828.64	08-departamentos Escaleras y elevadores
N17	524.19	524.19	N18	33.61	557.80	03-oficinas y terraza descubierta Escaleras, elevadores y baños.
N18	73.16	73.16	N19	0.03	73.19	Escalera, sobrepaso de elevadores y terraza descubierta
Total	20,489.30	19,218.74		69.18	19,287.92	Multifamiliar (24 departamentos), 04-cuatro Locales Comerciales de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas

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. Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, **Centro** y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 1,500.79 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M ²	COEF	M ²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,125.59	0.75	1,125.59	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00v	15,007.90	10.00	15,006.31	cumple
Área Libre	0.25	375.20	0.25	375.20	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	225.12	0.15	230.76	cumple
Nº de Niveles Máximo	Mas 12.00 niveles		18 Niveles		cumple
Altura por nivel	4.00 metros		4.00 metros		cumple
Densidad	*150 viv/ha/0.75= 200viv/ha= 30viv		24 viviendas		cumple

La densidad aprobada esta en base a lo indicado en el antecedente **L-000261-19, describe dentro del Instructivo en el apartado de Considerando fracción V, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León... Establece los siguientes: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75-ceropunto setenta y cinco." Es decir 150 viv/ha. Entre 0.75 dando un total de 200viv/ha =50.00 m2 de terreno/viv. que divididos entre la superficie del terreno 1500.790 m2 = 30 viv. y solicito 27-viviendas, **sin embargo, es importante mencionar que en éste trámite solicitado bajo número de expediente administrativo No. L-USDE-000280-24-02, se indica que el proyecto solamente contará con 24 unidades de viviendas.**

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,500.79 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 120.06 metros cuadrados, y el solicitante establece un total de **121.14 metros cuadrados** los cuales **son indicados en plano anexo en la planta baja del proyecto** con acceso libre para el público.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO. Que de acuerdo a lo establecido por el Artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		



Multifamiliar 2 o más viv/lote	2.3 cajones	vivienda	24 m2	56 cajones	285-DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (211-DOSCIENTOS ONCE CAJONES ESTANDAR, 60 SESENTA COMPACTOS Y 14-CATORCE CAJON PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	*cumple
Oficinas administrativas	1 cajón	30 m2	6,221.15 m2	208 cajones		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1 cajón	20 m2	382.20 m2	20 cajones		
total	284- cajones					

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

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

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

a) Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDE-000280-24-02, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **TV-000769-18** en fecha 30-treinta de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en la Avenida Constitución número 880, Colonia Obispado de esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral **2**, Para la **1** deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, solamente en ochavo.

NOVENO. Dictámenes Internos y Externos.

a) DICTÁMENES INTERNOS:

• Mediante Oficio No. **GDV/002/2025** y dictamen **Lineamientos Técnicos Ambientales-197/24** de fecha 07-siete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000280-24-02**, ubicados en la **1** identificados con el expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante oficio número oficio **PRT/104/2024** de fecha a los 14-catorce días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

• Mediante Oficio No. **GEM/138/2024** y plano de fecha a los 26-veintiseis días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

b) DICTÁMENES EXTERNO:

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-686-2024** de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO MULTIFAMILIAR (24 DEPARTAMENTOS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS**, ubicada en la [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, con número de Folio: IR24-366 de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Lineamientos a implementar como Medidas de Prevención de en materia Contra Incendios el folio IR24-366, contiene el proyecto; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO) PARA MULTIFAMILIAR (24 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS** ubicado en [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta el Oficio Número No. 2761/SPMARN-IA/19, de fecha 08-ocho días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita lineamientos aplicables para el proyecto denominado "Pixel Tower", referido en lo sucesivo como el proyecto con pretendida ubicación en [REDACTED]

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos aquí expuestos, y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO) PARA MULTIFAMILIAR (24 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, respecto del predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 1500.79 metros cuadrados, y una construcción total de 19,287.92 metros cuadrados, dentro del presente expediente administrativo No. **L-USDE-000280-24-02**.

SEGUNDO. Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 7 al 7 de 7), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo y deberá cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN URBANO** en el cual el uso solicitado para lo anterior de acuerdo al apartado de antecedente punto III. L-000261-19 de fecha 25-veinticinco días de mes de junio de 2024-dos mil veinticuatro, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) 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 (01 de 07 al 07 de 07)** 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 Oficinas Administrativas, Multifamiliar y Locales Comerciales de Servicios Agrupados**.
4. 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.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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 Auditoría 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. 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.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
16. 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.
17. 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.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. 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.

b) En cuanto a Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. GDV/002/2025, del asunto Lineamiento Técnico Ambiental-197/24 de fecha 07-siete días del mes de enero del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría. Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:

Generales

1. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
2. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).

3. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Pixel Tower" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 2761/SPMARN-IA/19).
4. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Pixel Tower".
5. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
6. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
7. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

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

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

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



Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

23. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y en caso de contar con laboratorio de Química deberá registrarse como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
24. 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.
25. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
26. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
27. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

28. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles nativos con dimensiones de de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos un año como mínimo y en caso de no sobrevivir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación del individuo, aunado a lo anterior, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 143-ciento cuarenta y tres árboles), de los cuales fueron repuestos en la licencia anterior (L-261-19), la cantidad de 169-ciento sesenta y nueve encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y el pago de cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

29. 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.
30. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

c) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/104/2024 de fecha a los 14-catorce días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Considerando que el proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales tales como alineamiento vial, accesos, pasillos de circulación, rampas vehiculares, cajones (disposición y dimensión) y que el presente proyecto disminuye un nivel de estacionamiento (sótano 5) disminuyendo la cantidad de cajones de estacionamiento, se concluye que se deben mantener las obligaciones en materia vial indicadas en el instructivo y acuerdo con número de oficio SEDUE/14809/2020 de la licencia L-261-19 de fecha 22 de septiembre del 2020.

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

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

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

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GEM/138/2024 y plano de fecha a los 26-veintiseis días del mes de noviembre del año 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 a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas sobre la calle cerro de Picachos, en el tramo indicado en el plano autorizado correspondiente.
2. El solicitante se compromete al suministro e instalación de señalización horizontal y vertical de la calle Cerro de Picachos entre la lateral de la Avenida Constitución hasta la calle Miguel hidalgo, tal como se indica en el plano autorizado correspondiente.
3. El solicitante se compromete a la modernización del sistema semafórico existente, en el cruce de las calles Cerro de picachos y Miguel Hidalgo, tal como se indica en el plano autorizado correspondiente. Esto incluye suministro e instalación de todos los componentes necesarios para su mejora y correcto funcionamiento.
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 correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.



6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de licencia.**

e) 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

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

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-686-2024** de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO MULTIFAMILIAR (24 DEPARTAMENTOS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS.**, ubicada en la **1** se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, con número de Folio: IR24-366 de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Lineamientos a implementar como Medidas de Prevención de en materia Contra Incendios el folio IR24-366, contiene el proyecto; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO) PARA MULTIFAMILIAR (24 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS** ubicado en **1** con el expediente catastral **2**

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

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

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo. Así mismo se indica que el Artículo 327 de la Ley invocada establece que: "La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido".



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

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

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

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

F. G.

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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

LIC. CARLOS DARÍO 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.

Scs/Ocra/Macs/Zvnr/Gadr

Siendo las 11:38am horas del día 24 del mes de Julio del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Alejandra Paz Delgado

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Signature]

FIRMA: [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000280-24-02
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre del año 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 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4.Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
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.	