



OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA BANCA AFIRME, S.A. I.B.M.; AFIRME GRUPO FINANCIERO,
DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 79939 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V;
DOMICILIO:** [REDACTED]

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 30. treinta días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 06-seis de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. **Rogelio Reyes Romo, en su carácter de Representante Legal de las sociedades denominadas BANCA AFIRME, S.A. I.B.M.; AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 79939 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V;** como propietarias del inmueble ubicado en la **Avenida PEDRO INFANTE NUMERO 6003, FRACCIONAMIENTO CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 2, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN;** e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con la cual pretende obtener la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (05-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 140-CIENTO CUARENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS), Y BARDAS,** en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 7,611.626 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDE-000373-24-02,** y

RESULTANDO

UNICO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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

1. **Para el trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño; y el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 311 fracciones:**

II y III. Inciso a).- Solicitud correspondiente.

• Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el C. Licenciado Rogelio Reyes Romo, en su carácter de representante legal de las sociedades denominadas **BANCA AFIRME, S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 79939 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V;** en su carácter de propietarias, en la cual solicita para el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante, número 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 2, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para el trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño

OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos), y barda; así mismo lo firma el Director Responsable de la Obra, Arq. [REDACTED] 3 con cédula profesional 1429739, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 06-seis de junio del año 2025.

II y III. Inciso b). - Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano de Autorización del Proyecto de Ventas** con número de oficio 02998/SEDUSO/2024, bajo el Expediente Administrativo número F-004/2024 de fecha 24 de Julio de 2024, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales del Desarrollo Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 2, de donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR, COMERCIAL y DE SERVICIOS, ETAPA 2, 140 VIVENDAS** con unas superficie de 7,611.626 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

II y III. Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presente copia simple de **Escritura Pública número 16,675**-dieciséis mil seiscientos setenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 02-dos días del mes de enero del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Titular de la Notaría Pública número 33-treinta y tres, con ejercicio en esta Ciudad, comparece la señorita María Teresa Villarreal Treviño y la sociedad AFIRME GRUPO FINANCIERO, S.A. DE C.V., representada por el señor contador Julio Cesar Villarreal Guajardo quienes manifestaron ocurren a Constituir una Sociedad denominada **BANCA AFIRME**, seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA** o de sus abreviaturas **S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE "AFIRME GRUPO FINANCIERO"**, registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito Monterrey, N.L. Bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Acta fuera de Protocolo número 80,247-2001**-ochenta mil doscientos cuarenta y siete guion dos mil uno a los 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público titular de la Notaria número 33-treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial del Estado, se certifica y hace constar que el instrumento que antecede el cual va en veintidós fojas útiles concuerda fielmente con su original.

- Presenta copia simple **Escritura Pública número 12,836**-doce mil ochocientos treinta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 20-veinte días del mes de enero del año 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en este Distrito, comparecieron las señoras Josefina Lozano de Zambrano, señora Josefina Zambrano de Swartz, señora María Eugenia Zambrano de Treviño, señora María Cristina Zambrano de Rivero, señor Licenciado Marcelo Zambrano Lozano, señor Ingeniero Rogelio Zambrano Lozano, señor Mauricio Zambrano Lozano y señor Juan José Zambrano Lozano quienes ocurren a manifestar que Constituyen por la presente escritura una sociedad anónima que se denominará **CARZA**, razón social que irá siempre seguida de las palabras Sociedad Anónima o de las iniciales **S.A.**: Registrada ante el registro Público de las propiedades y del Comercio. Bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple **Escritura Pública número 14,149**-catorce mil ciento cuarenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 01-primer días del mes de agosto del año 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio, hace constar LA PROTOCOLIZACION DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE CARZA, SOCIEDAD ANONIMA, que formaliza el señor Ingeniero Rogelio Zambrano Lozano en su carácter de Delegado Especial de dicha Asamblea, Clausula Constitutiva, capitulo único; La denominación de la Sociedad será **"CARZA"** cuya denominación irá siempre seguida de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** de las iniciales **S.A. de C.V.**; En primer Testimonio quedo Registrado ante el Registro Público de las Propiedades y del Comercio, Bajo el [REDACTED] 4



OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

• Presenta copia simple **Escritura Pública número 24,279**-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 25-veinticinco días del mes de enero del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, compareció el señor Licenciado Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo, en su carácter de delegado especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "CARZA", Sociedad Anónima de Capital Variable, celebrada en fecha 21-veintiuno de enero del año 2013-dos mil trece, en la cual se reformaron íntegramente los Estatutos Sociales para incluir entre otras cosas la existencia de acciones sin valor nominal y Adoptar la modalidad de Promotora de Inversión y los cambios que se señalan en el presente documento y se realizó el cambio en la denominación de la sociedad es "CARZA" e irá seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE" o de su abreviatura S.A.P.I. de C.V., los actos descritos en el presente documento quedaron inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, en el Folio Mercantil Electrónico **4**

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 4,741**-cuatro mil setecientos cuarenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 27-veintisiete días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales Gonzalez, Titular de Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León. Hace constar que compareció "BANCA AFIRME SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios señores Licenciados Cinthya Berenice Villa Ledezma y David Alejandro Rodríguez Jacobo, actuando por cuenta y orden del Fideicomiso número 79939 (setenta y nueve mil novecientos treinta y nueve), que ocurren para otorgar dentro del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio de Bien Inmueble, designación que recae en favor de los señores Rogelio Zambrano Garza y/o Rogelio Reyes Romo y/o Juan Carlos Martínez Rodríguez y/o Carlos Eugenio Molina Amaya y/o Melissa Mier Pérez, quienes podrán ejercer en forma conjunta o separada el poder que les ha sido conferido, Poder Especial con facultades de Administración, Poder Especial con facultades de dominio, Poder Especial con facultades que se requieran para que los Apoderados designados den seguimiento y cumplimiento a la Manifestación de Impacto Ambiental, Poder Especial con facultades de Administración.

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 28,919**-veintiocho mil novecientos diecinueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Gárate Ríos, Titular de Notaría Pública Número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, compareció el señor Ingeniero Rogelio Zambrano Garza en su carácter del Director General de la empresa "CARZA", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, quien ocurre en nombre y representación de su Mandante a otorgar en favor de los señores Juan Carlos Martínez Rodríguez y/o Rogelio Reyes Romo, los siguientes poderes y facultades para ser ejercidos en forma conjunta o separadamente; Poder Especial con Facultades de Administración y Poder Especial con Facultades de Dominio.

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores del C. Rogelio Reyes Romo, con número de pasaporte **5** (representante legal de la sociedad denominada BANCA AFIRME S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA Y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.)

II y III. Inciso d). - Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

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

• Presenta copia simple de **Instructivo y Plano de Autorización del Proyecto de Ventas** con número de oficio 02998/SEDUSO/2024, bajo el Expediente Administrativo número F-004/2024 de fecha 24 de Julio de 2024, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales para el Desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 2, de donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR, COMERCIAL y DE SERVICIOS, ETAPA 2, 140 VIVENDAS** con unas superficie de 7,611.626 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral **2**

OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente se solicita la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo.

II y III. Inciso e). - Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta juego de **planos arquitectónicos** (01 de 14 al 14 de 14) firmadas por el C. Licenciado Rogelio Reyes Romo, en su carácter de representante legal de la sociedad denominada **BANCA AFIRME, S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 79939 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**; en su carácter de propietarias correspondientes al trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta departamentos); contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización), identificado con expediente catastral **2** ubicado en la Avenida Pedro Infante, número 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 2, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, signados por el Director Responsable de la Obra, el Arq **3** con cédula profesional 1429739.

III. Inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega una vez autorizada la Licencia solicitada.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el MC. Ing. **3** con número de cedula profesional del Ingeniero de Transito 6720939, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del 10 diez días del mes de octubre del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercial (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n. entre la avenida Paseo de los Leones y Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral **2**

III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta copia simple del Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, para Desarrollo Habitacional y Comercial "Pedro Infante" ubicado en el Municipio de Monterrey, de fecha 2020-dos mil veinte, mismo que fue entregado y recibido en fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León.

- Presenta copia simple de Resolutivo con oficio número 0440/SPMARN-IA/21, N.A:IIAF0437122039, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales con fecha del 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno en el cual se autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental una vez revisada la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, presentada para el proyecto denominado Desarrollo Habitacional y Comercial "Pedro Infante", ubicado en el Municipio de Monterrey.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- De acuerdo al visor del mapa del Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, el predio no presenta Riesgo geológico o Hidrológico, sin embargo se anexan los estudios siguientes;

- Presenta **Estudio de Riesgo e Impacto Geológico** de fecha 19-diecinueve días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado y signado por el Ingeniero Civil **3** con número de cedula profesional 1701970, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 19-diecinueve días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto "YULAN", Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra



OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la Avenida Paseo de los Leones y Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] considerando que no existe riesgo Geológico en el predio para el desarrollo del proyecto.

- Presenta **Estudio Geofísico** (mediante Tomografías de Resistividad Eléctrica) de fecha mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 1701970, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 19-diecinove días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto "YULAN", Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la Avenida Paseo de los Leones y calle Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] considerando que no existe riesgo Geofísico en el predio para el desarrollo del proyecto.

- Presenta **Estudio Hidrológico e Hidráulico** de fecha mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 3138876, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto "YULAN", Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la Avenida Paseo de los Leones y Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] considerando que no existe riesgo Hidrológico e Hidráulico en el predio para el desarrollo del proyecto.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta convenio de Aportación para obras de Infraestructura que celebran Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. a quien en lo sucesivo se le denominará "S.A.D.M. Representada en este acto por el Director General Arquitecto [REDACTED] y por otra parte la persona moral Carza S.A.P.I. de C.V. a quien se le denominará el Usuario, con número 435/2021, en la cual se solicitó factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario para el fraccionamiento denominado Cumbres Magnolia (Pedro Infante) ubicado en Monterrey, Nuevo León, de fecha 15 quince de Diciembre del 2021 dos mil veintiuno.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta Convenio de Aportación en Obra Específica que celebran por una parte Sierra Morena, S.A. de C.V. en lo sucesivo "El Solicitante", representado por el Licenciado Rogelio Reyes Romo en su carácter de Representante Legal y por otra parte la CFE distribución, en lo sucesivo "El Suministrador" representada por el Ingeniero Margil Servando III Ramírez Alanís, en su carácter de Apoderado legal de CFE Distribuidor, Empresa Productiva Subsidiaria de la Comisión Federal Eléctrica, y a quienes actuando en conjunto se les identifica como "Las Partes" el convenio de Aportación de Servicios de Energía Eléctrica No. Esp-070/2021, para proyecto Cumbres Magnolia Yulán 3ª etapa de fecha 06 seis días de marzo de 2024 dos mil veinticuatro.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 156 BIS I del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de 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 del 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;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1; inciso a) del presente resolutivo.

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;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1; Fracción II, inciso e) del presente resolutivo.

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.

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 19,339**-diecinueve mil trescientos treinta y nueve, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 08-ocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público titular de la Notaría Pública Número 89-ochoenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; comparecen por una parte la empresa denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**; representada en este acto por su Apoderado General el señor Arquitecto Jorge González García a quien en lo sucesivo se le denominará "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A" y/o SIERRA MORENA, por otra parte la empresa denominada **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**; representada en este acto por su Director General Ingeniero Rogelio Zambrano Garza, a quien en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se le denominará indistintamente como el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B" y/o el "COINVERSIONISTA" y/o "CARZA", por otra parte la empresa denominada **PROYECTO DE FIDEICOMISO CINCO, S.A. DE C.V.**; representada en este acto por su Administrador Único el Licenciado Rogelio Reyes Romo, a quien se le denominará como el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO C", compareciendo también por una cuarta parte, la empresa denominada **GO PROYECTOS, S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su Director General Ingeniero Rogelio Zambrano Garza, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "ADMINISTRADOR", por una quinta parte comparece **BANCA AFIRME, S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los señores Licenciados David Alejandro Rodríguez Jacobo y Cinthya Berenice Villa Ledezma, a quien se designará para los efectos del presente convenio como el "FIDUCIARIO"; para celebrar 1. CONTRATO DE MUTUO SIMPLE Y 2. LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 79939 (en lo sucesivo el "FIDEICOMISO"). Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Raio el [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de Inscripción ante la fe del Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores, primer registrador del primer distrito registral que comparece ante el Apoderado Legal de la persona moral **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 79939**, dentro de la cual solicita la Inscripción del Proyecto Ejecutivo Urbanístico y **Autorización del Proyecto de Ventas**, así como visto bueno de números oficiales, Fianza y área municipal, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, mediante número de oficio 02998/SEDUSO/2024, bajo el Expediente Administrativo número F-004/2024 de fecha 24 de Julio de 2024 y Plano que quedo debidamente autorizado por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro en fecha 19 agosto de 2024, mediante folio M70 R-58 24/0008788 para el Desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 2**, con una superficie de polígono general 107,233.230 metros cuadrados, de donde se desprende un Lote MULTIFAMILIAR, COMERCIAL y DE SERVICIOS, ETAPA 2, 140 VIVENDAS con una superficie de 7,611.626 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Registr [REDACTED] 4



**OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02**

- Presenta copia simple de **Acta fuera de Protocolo número 90/18,831/2024**- noventa diagonal dieciocho mil ochocientos treinta y uno diagonal dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Mariano Gerardo Morales González, Notario Público número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado, se certifica y hace constar que el instrumento que antecede que concuerda fielmente con su original.

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;

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores del C. Rogelio Reyes Romo, con número de pasaporte [REDACTED] (representante legal de la sociedad denominada **BANCA AFIRME S.A. I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA Y CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**)

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;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1; Fracción II y III, inciso c) del presente resolutivo.

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;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1; Fracción II, inciso b) del presente resolutivo.

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

- Presenta copia simple de comprobante de pago predial con número de folio 375G-6033 de fecha 01-primer día del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago del impuesto predial del 1º al 6º Bimestre correspondientes al año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04-interior fotografías del interior del predio a color.

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo de consumo 12 de diciembre 2024 a 14 de enero 2025, expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey con dirección en [REDACTED] 1

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1; **Fracción II, inciso d)** del presente resolutivo.

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. 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 formato físico y digital USB y CD con la información digitalizada.

3. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de 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 expida la Licencia de Uso de Suelo, 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;

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

III. Acreditar el interés que le asiste, y en 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;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado de Cumplimiento de Requisitos; en el número 2; **Fracciones I, III, IV, VII y II** del presente resolutivo.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04-interior fotografías del interior del predio a color.

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

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

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

Los giros solicitados 1.1.2 Multifamiliar y 2.3.1 Locales Comerciales de Servicios Agrupados son considerados como PERMITIDOS por dar frente a una vialidad clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que No aplica, toda vez que no se encuentran dentro del supuesto establecido en este artículo.

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;



**OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02**

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**; en el número 1; Fracción III, inciso b) del presente resolutivo.

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1, Fracción III, inciso e) del presente resolutivo.

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y 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;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1, Fracción II, inciso b) del presente resolutivo.

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

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 2; Fracción IX del presente resolutivo.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

• Presenta **Carta de Responsiva del Director Responsable de Obra** de fecha 06-seis de junio del año 2025 dos mil veinticinco, signada por el Arq. [REDACTED] de cedula 1429739 con respecto al inmueble ubicado en avenida Pedro Infante, número 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 2, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos); identificado con el expediente catastral [REDACTED]

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1; Fracción III, inciso h) del presente resolutivo.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1; Fracción III, inciso h) del presente resolutivo.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1; **Fracción III, inciso i)** del presente resolutivo.

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo – CUS mayor a 1,500 M2 – mil quinientos metros cuadrados;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 1; **Fracción III, inciso j)** del presente resolutivo.

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 el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta formato físico y digital USB y CD con la información digitalizada.

4. Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la construcción de 21,680.77 metros cuadrados, entra en la categoría VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de mayores de 1,500 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 Obra Nueva, siendo los señalados en el artículo 20, el cual establece "... Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:..." por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 14 (obligatorios), 2 (no aplica), 12 (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;
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;
4. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 3; **Fracciones I, X, II, y IV** del presente resolutivo.

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



**OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02**

- No aplica

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** elaborada en fecha febrero del año 2025-dos mil veinticinco, con carta responsiva de fecha 26 veintiséis de marzo de 2025 dos mil veinticinco por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional 350075 con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Pedro Infante M 393, Lote 028 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos) con expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia del Alineamiento Vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000778-24 de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, respecto a el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante, número 6003, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que para la Avenida Pedro Infante deberá respetar límite e propiedad de acuerdo a escrituras, por lo anterior en los estudios de Vialidad "NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio".

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

- Presenta 01-un juego de **planos estructurales** (YUL-EST-EC-00-G AL YUL-EST-EC-55-AM) y Carta Responsiva de Asesor Estructural signada por el Ing. Jesús González Sáenz con cédula profesional 350075 en fecha 26 veintiséis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco.

9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha mayo 2024 y carta de responsiva de fecha 20 veinte de febrero de 2025 dos mil veinticinco, signados por el Ingeniero Civil Jesús Adrián Cruz del Ángel con número de cedula profesional 2710887, para el proyecto de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta departamentos) en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante manzana 393, lote 028 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta dictamen en materia de seguridad de 26-veintiseis de junio de 2024-dos mil veinticuatro, oficio número DPCE-SAP-AR-404-2024, 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 FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, a ubicarse en Avenida Pedro Infante, número 6003, Colonia Cumbres Magnolia Etapa 2, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral [REDACTED]

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple del Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General para Desarrollo Habitacional y Comercial "Pedro Infante" ubicado en el Municipio de Monterrey, de fecha 2020-dos mil veinte, mismo que fue entregado y recibido en fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León.

- Presenta copia simple de Resolutivo con oficio número 0440/SPMARN-IA/21, N.A.:IIAF0437122039, emitido por la Subsecretaría al Medio Ambiente y Recursos Naturales con fecha del 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno en el cual se autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental una vez revisada la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, presentada para el proyecto denominado Desarrollo Habitacional y Comercial "Pedro Infante", ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

13. Estudio de impacto vial; y

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el MC. Ing. [REDACTED] con número de cedula profesional e Ingeniero de Transito 6720939, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del 10 diez días del mes de octubre del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercial (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la Avenida Paseo de los Leones y la calle Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED]

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- Presenta **Estudio de Riesgo e Impacto Geológico** de fecha 19-diecinueve días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 1701970, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 19-diecinueve días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto "YULAN", Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la avenida Paseo de los Leones y Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] considerando que no existe riesgo Geológico en el predio para el desarrollo de proyecto.

- Presenta **Estudio Geofísico** (mediante Tomografías de RE Sistividad Eléctrica) de fecha mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 1701970, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 19-diecinueve días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto "YULAN", Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la avenida Paseo de los Leones y Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] considerando que no existe riesgo Geofísico en el predio para el desarrollo del proyecto.

- Presenta **Estudio Hidrológico e Hidráulico** de fecha mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 3138876, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto "YULAN", Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la avenida Paseo de los Leones y Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] considerando que no existe riesgo Hidrológico e Hidráulico en el predio para el desarrollo del proyecto.

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

- Presenta **Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil** contra Terceros con número de póliza: [REDACTED] vigencia del 27 veintisiete días del mes de mayo del año 2025 dos mil veinticinco al 27 veintisiete días del mes de mayo del año 2026 dos mil veintiséis, expedida por la empresa Chubb Seguros México, S.A., para el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante número 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 2, Monterrey Nuevo León.



OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

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

- Presenta **Estudio Estabilidad de Taludes** de fecha 20 veinte de febrero de 2025 dos mil veinticinco elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 1701970, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 19- diecinueve días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el proyecto "YULAN", Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante M393 LOTE 028, Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] considerando que no existe riesgo Geológico en el predio para el desarrollo del proyecto.

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

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

- Presenta copia simple de **pago de derechos municipales** con número de folio 3410000071593 de fecha 06-seis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, para el expediente catastral [REDACTED] asignarle el expediente administrativo L-USDE-000373-24-02.

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

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

- Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04-interior fotografías del interior del predio a color.

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

- Presenta copia simple de **comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo de consumo 12 de diciembre 2024 a 14 de enero 2025, expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey con dirección en [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano de Autorización del Proyecto de Ventas** con número de oficio 02998/SEDUSO/2024, bajo el Expediente Administrativo número F-004/2024 de fecha 24 de Julio de 2024 , emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales del Desarrollo Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 2, de donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR, COMERCIAL y DE SERVICIOS. ETAPA 2, 140 VIVENDAS** con unas superficie de 7,611.626 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** con fecha de recibido 13-trece días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado Avenida Pedro Infante número 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia, Etapa 2, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 para el giro de Multifamiliar (140 unidades) y Locales (05-cinco) (Comercio y Servicio).

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

- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano de Autorización del Proyecto de Ventas** con número de oficio 02998/SEDUSO/2024, bajo el Expediente Administrativo número F-004/2024 de fecha 24 de julio de 2024, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales del Desarrollo Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 2, de donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR, COMERCIAL y DE SERVICIOS, ETAPA 2, 140 VIVENDAS** con una superficie de 7,611.626 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta formato físico y digital USB y CD con la información digitalizada.

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

5. **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

V. Pagar los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el número 3; Fracciones II, X, XI, IV y IX del presente resolutivo.

6. **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).**



**OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02**

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**, en el **número 3; Fracciones II, III, V, XI, I y IX**, y excepto la fracción VI la cual se da cumplimiento en el número 4., inciso 13) en el presente resolutivo.

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VII. Derogado.

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el **número 3; Fracciones I, II, III, IV, V y X**, en el presente resolutivo.

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

- Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04- 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 **número 4; numeral 7)** del presente resolutivo.

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

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

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

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, **número 4**; numeral 10) del presente resolutivo.

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

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

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

Los giros solicitados 1.1.2 Multifamiliar y 2.3.1 Locales Comerciales de Servicios Agrupados son considerados como PERMITIDOS por dar frente a la Avenida Pedro Infante, vialidad clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que No aplica, toda vez que no se encuentran dentro del supuesto establecido en este artículo.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** con fecha de recibido 13-trece días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado Avenida Pedro Infante número 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia, Etapa 2, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] **2** para el giro de Multifamiliar (140 unidades) y Locales (05-cinco). (Comercio y Servicio).

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

- Presenta copia simple de **recibo de pago de ingreso** por el inicio del trámite de Licencia de Uso de Edificación de fecha 06 seis de diciembre de 2024 dos mil veinticuatro, folio número 3410000071593, para el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante número 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia, etapa 2, con el número de expediente catastral [REDACTED] **2**

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

- Presenta copia simple de **comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo de consumo 12 de diciembre 2024 a 14 de enero 2025, expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey con dirección en [REDACTED] **1**

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 simple de **Instructivo y Plano de Autorización del Proyecto de Ventas** con número de oficio 02998/SEDUSO/2024, bajo el Expediente Administrativo número F-004/2024 de fecha 24 de julio de 2024 , emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano



OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

Sostenible del municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales del Desarrollo Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 2, de donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR, COMERCIAL y DE SERVICIOS, ETAPA 2, 140 VIVENDAS** con unas superficie de 7,611.626 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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 de Responsiva del Director Responsable de Obra** de fecha 06 seis de junio de 2025 dos mil veinticinco elaborada por el Arq [REDACTED] 3 de cedula 1429739 con respecto al inmueble ubicado en avenida Pedro Infante, número 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 2, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta departamentos); identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Carta de Responsiva de la Memoria de Calculo Estructural** de fecha 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco elaborada por el [REDACTED] 3 con cédula profesional 350075 con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Pedro Infante M 393, Lote 028 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos) con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Carta de Responsiva del Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 20 veinte de febrero de 2025 dos mil veinticinco , elaborados por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 2710887, para el proyecto de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta departamentos) en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante manzana 393, lote 028 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Carta de Responsiva del Estudio de Movilidad** de fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2024-dos mil elaborada por el MC. Ing. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional Ingeniero de Transito 6720939, para el proyecto de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la Avenida Paseo de los Leones y Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Carta de Responsiva del Estudio Hidrológico** elaborado de fecha febrero del año 2025-dos mil veinticinco elaborada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 3138876, para el proyecto de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la avenida Paseo de los Leones y calle Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Carta de Responsiva del Estudio Geológico** elaborado en fecha 19 diecinueve de octubre de 2024 dos mil veinticuatro por elaborado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1701970, para el proyecto de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la Avenida

Paseo de los Leones y calle Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta **Carta de Responsiva del Estudio Estabilidad de Taludes** de fecha 19-diecinueve días del mes de octubre del año 2024- dos mil veinticuatro, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1701970, para el proyecto de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta departamentos) y en el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante s/n, entre la Avenida Paseo de los Leones y calle Lince en la zona poniente del Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2

8. Otros Documentos.

- Presenta oficio No. 139.04.1.-014(21), Bitácora 19/DS-0087/10/20 de fecha 09 nueve de febrero de 2021, en la cual se dio Autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, para una superficie de 8,911046 hectáreas, para el desarrollo proyecto denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Pedro Infante, Ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta permiso de desmonte con número de expediente PDE-000572-24 de fecha 10 diez de junio de 2025, dos mil veinticinco, se otorga permiso de desmonte y desyerbe a realizar en una superficie total de 7,611.62 metros cuadrados en un predio ubicado en Avenida Pedro Infante número 6003, Fraccionamiento Magnolia etapa 2, expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Factura expedida por Viveros y Pastos Allende de fecha 17 diecisiete de junio de 2025, con número de folio 12828 por la cantidad de 1132 árboles nativos de 2", a nombre de CARZA, S.A.P.I. de C.V.

- Presenta copia simple de recibo de pago de cuotas por reposición de arbolado para permiso de desmonte PDE-000572-24 de fecha 23 veintitrés de junio de 2025 dos mil veinticinco, folio 3290000005799.

- Allega CD con el proyecto en digital./

9. Dictámenes Internos.

• Mediante Oficio No. **GDV/331/2025** y dictamen **Lineamientos Técnicos Ambientales-2/25** de fecha 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000373-24-02**, ubicados en la Avenida Pedro Infante número 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia, Etapa 2, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con el expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante oficio número oficio **PRT/290/2025** de fecha a los 10-diez días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

• Mediante Oficio No. **GME/360/2025** y plano de fecha a los 03-tres días del mes de junio del año 2025- dos mil veinticinco, 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.



OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

• Mediante oficio número oficio **PRT/281/2025** de fecha a los 08-ocho días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

• Mediante oficio número oficio **PRT/217/2025** de fecha a los 13-trece días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

• Mediante oficio número oficio **PRT/239/2025** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

10. Dictámenes Externos.

• Presenta dictamen en materia de seguridad de fecha 26-veintiseis de junio de 2024-dos mil veinticuatro, oficio número **DPCE-SAP-AR-404-2024**, 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 FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, a ubicarse en Avenida Pedro Infante, número 6003, Colonia Cumbres Magnolia Etapa 2, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral **2**

• Presenta copia simple de Resolutivo con oficio número 0440/SPMARN-IA/21, N.A:IIAF0437122039, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales con fecha del 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno en el cual se autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental el proyecto denominado Desarrollo Habitacional y Comercial "Pedro Infante", ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c) 148 fracción I, 308 fracciones IV, 309 fracciones IV, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que

contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, 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.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** en donde da frente a la Avenida Pedro Infante, donde es Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde ya cuenta con la Factibilidad de Uso de Suelo para los giros **HABITACIONAL. - 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE); COMERCIAL. - 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, de acuerdo a lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el **número 1; fracción II, inciso b)** del presente resolutivo.

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). **2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura), **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y a Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".



OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

TERCERO. VERIFICACION FISICA. En fecha de 17-dieciséis días del mes de enero del 2025-dos mil veinticinco, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevo a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la Avenida Pedro Infante No. 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia, Etapa 2 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: *"...Al momento de la visita se encontró el predio baldío, aún no presenta avance de obra preliminar de construcción o excavación en el mismo, por lo que actualmente no cuenta con algún uso de suelo en específico y en el área colindante al mismo existe la construcción de un edificio en proceso de uso de suelo mixto. Todavía no existe alguna construcción la cual cotejar referente a los planos arquitectónicos presentados está el terreno baldío. En el juego de planos presentados se proyectan cajones de estacionamiento, los cuales todavía no hay construcción de los mismos, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución..."*!

CUARTO. 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. 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, al predio identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 7,611.626 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M ²	COEF	M ²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	5,708.72	0.49	3,723.55	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	26,640.691	2.85	21,680.77	cumple
Área Libre	0.25	1,902.906	0.51	3,888.076	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,141.74	0.25	1,941.45	cumple
N° de Niveles Máximo	10.00 niveles		10 Niveles		cumple
Altura por nivel	4.00 metros		*4.57 metros		cumple
Densidad	** 140 unidades				cumple

* La altura del proyecto fue revisada bajo opinión emitida como factible por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos en el oficio de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, con número de oficio PRT/525/2025, únicamente en lo referente a la variación de la altura de nivel, con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.57- cuatro punto cincuenta y siete, respectivamente, altura máxima de nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos) y en el inmueble ubicado en la Avenida Pedro Infante número 6003, Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 2, en el Municipio

de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral 70) 58-393-028, expediente administrativo L-USDE-000373-24-02.

** De acuerdo a lo indicado en el Instructivo con número de oficio 02998/SEDUSO/2024, bajo el Expediente Administrativo número F-004/2024 de fecha 24 de Julio de 2024, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey Nuevo León, para el Desarrollo del Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 2. donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR, COMERCIAL y DE SERVICIOS**, con una superficie de 7,611.626 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] y de acuerdo al apartado de Considerando, Fracción II. ZONIFICACION Y DENSIDAD., punto b. DENSIDAD. En cuanto a la **ETAPA 2 le corresponden 140 Viviendas tipo departamento, solicitada en el presente.**

QUINTO. ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 339 cajones	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajón	Por vivienda	140- viviendas	322- cajones		
2.3.1 Locales Comerciales de Servicios Agrupados	20.00	M2	314.99 m2	16- cajones		
REQUIERE UN TOTAL	338 cajones					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de las actividades solicitadas.

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 por construir: 21,680.77 m2
M2 de Construcción total: 21,680.77 m2
Barda perimetral por Construir 286.20 ml

Datos de Uso de Edificación

M2 por autorizar: 21,680.77 m2
M2 estacionamiento techado: 9,721.23 m2
Número de cajones de estacionamiento: 339-cajones

SEPTIMO. CUADRO DE AREAS.

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Cisterna/ Fosa	139.98	139.98	Cisterna
Sótano 01	3,103.44	3,103.44	Estacionamiento para 147 cajones, rampa de acceso, pet park, área de basura, sub estación eléctrica, área de cisterna, cuarto de máquinas para



**OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02**

			cisterna, área de basura, cuarto eléctrico, escaleras, elevadores y 05-cinco bodegas.
Planta Baja	3,635.17	3,635.17	Estacionamiento para 96 cajones, rampa de acceso, caseta, 05 cinco bodegas, cuarto mecánico, cuarto de mantenimiento, escaleras, elevadores (área de amenidades, gimnasio, 02-dos salas privadas, ludoteca, oficina, site, cocina, baños hombres, baños mujeres y cowork). 05-cinco Locales Comerciales de Servicios Agrupados.
Estacionamiento 01 (planta alta)	2,982.62	2,982.62	Estacionamiento para 96 cajones, 04-cuatro bodegas, cuarto mecánico, cuarto de mantenimiento, escaleras y elevadores
Nivel 01	1,297.40	1,297.40	Cuarto mecánico, chute de basura, escaleras, elevadores y explanada sin techar 16- dieciséis departamentos (cada uno con cocina, 1/2 baño, sala, comedor, terraza descubierta, recamaras y cada una con baño completo y vestidor).
Nivel 02	1,297.40	1,297.40	Cuarto mecánico, chute de basura, cuarto mecánico, escaleras y elevador 16- dieciséis departamentos (cada uno con cocina, lavandería, 1/2 baño, sala, comedor, terraza cubierta, recamaras y cada una con baño completo y vestidor).
Nivel 03	1,297.40	1,297.40	Cuarto mecánico, chute de basura, cuarto mecánico, escaleras y elevador 16- dieciséis departamentos (cada uno con cocina, lavandería, 1/2 baño, sala, comedor, terraza cubierta, recamaras y cada una con baño completo y vestidor).
Nivel 04	1,297.40	1,297.40	Cuarto mecánico, chute de basura, cuarto mecánico, escaleras y elevador 16- dieciséis departamentos (cada uno con cocina, lavandería, 1/2 baño, sala, comedor, terraza cubierta, recamaras y cada una con baño completo y vestidor).
Nivel 05	1,297.40	1,297.40	Cuarto mecánico, chute de basura, cuarto mecánico, escaleras y elevador 16- dieciséis departamentos (cada uno con cocina, lavandería, 1/2 baño, sala, comedor, terraza cubierta, recamaras y cada una con baño completo y vestidor).
Nivel 06	1,297.40	1,297.40	Cuarto mecánico, chute de basura, cuarto mecánico, escaleras y elevador 16- dieciséis departamentos (cada uno con cocina, lavandería, 1/2 baño, sala, comedor, terraza cubierta, recamaras y cada una con baño completo y vestidor).

OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

Nivel 07	1,297.40	1,297.40	Cuarto mecánico, chute de basura, cuarto mecánico, escaleras y elevador 16- dieciséis departamentos (cada uno con cocina, lavandería, 1/2 baño, sala, comedor, terraza cubierta, recamaras y cada una con baño completo y vestidor).
Nivel 08	1,394.00	1,394.00	Cuarto mecánico, chute de basura, cuarto mecánico, escaleras y elevador 16- dieciséis departamentos (cada uno con cocina, lavandería, 1/2 baño, sala, comedor, terraza cubierta, recamaras y cada una con baño completo y vestidor).
Nivel 9	1,259.98	1,259.98	Cuarto mecánico, chute de basura, cuarto mecánico, escaleras y elevador 12- doce departamentos (cada uno con cocina, lavandería, 1/2 baño, sala, comedor, terraza cubierta, recamaras y cada una con baño completo y vestidor).
Azotea	83.78	83.78	cubo instalaciones, escaleras y sobrepaso de elevador
Total	21,680.77	21,680.77	Multifamiliar con (140-ciento cuarenta unidades de vivienda tipo departamentos) y Comercio (5-cinco Locales Comerciales y de servicios Agrupados)

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-000373-24-02, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente administrativo **PT-ALVI-000778-24** de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, respecto a el predio ubicado en la Avenida Pedro Infante, sin número, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** en el cual se indica que para la Avenida Pedro Infante deberá respetar límite e propiedad de acuerdo a escrituras, por lo anterior "NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio".

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:



OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (05-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 140-CIENTO CUARENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS**, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA PEDRO INFANTE NUMERO 6003, FRACCIONAMIENTO CUMBRES MAGNOLIA ETAPA 2. EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN;** identificado con el expediente catastral número **2** con una superficie total de terreno de 7,611.626 metros cuadrados, con una superficie de 21,680.77 metros cuadrados de construcción total.

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

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 14 al 14 de 14), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de uso de Suelo, Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (05-cinco Locales Comerciales de Servicios Agrupados) y Habitacional (Multifamiliar 140 unidades tipo departamento)**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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, como lo establece el artículo 319 fracción II de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
6. La presente licencia de construcción (obra nueva) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
7. 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 del Estado de Nuevo León.
8. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico** tal y como se ilustra en el plano **(01 de 14 al 14 de 14)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Locales Comerciales de Servicios Agrupados y Multifamiliar**.

4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **339-trecientos treinta y nueve cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **1,941.45 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. GDV/331/2025, del asunto Lineamiento Técnico Ambiental-2/25 de fecha 24-veinticuatro días del mes de junio del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.

Durante la etapa de construcción.

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

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).



**OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02**

3. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).
8. Los residuos que se generen durante las actividades de demolición o construcción, deberán manejarse conforme lo establecido en los aparatos de 6, 7 y los puntos aplicables del apartado 8, de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, publicada en el periódico Oficial del Estado el día 26 del mes de abril del año 2023. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante estas dependencias.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 de la NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5-m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. de la NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).

19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica aire.nl.gob.mx con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).
26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Pedro Infante" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 0440/SPMARN-IA/21).
27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Pedro Infante".
28. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
29. En caso de que los locales comerciales pretendan utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
30. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

31. 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 y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
32. 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).



**OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02**

33. 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

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

Emisiones al Aire

39. 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).

40. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

41. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
42. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de multifamiliar y locales comerciales, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
43. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
44. 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

45. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
46. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
47. 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).
48. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
49. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

50. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-572-24 el cual fue resuelto con la reposición de 1132 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
51. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12-doce árboles nativos con dimensiones de ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) y deberá de contar con 1-

un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 167-ciento sesenta y siete árboles), y debido a que 277 cajones estarán cubiertos, se repusieron 139 árboles nativos de 2 pulgadas al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L., en total deberá contar en el sitio con 43 árboles nativos de 2 pulgadas (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

52. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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.

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

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

d) La Dirección de Proyectos Técnicos de la En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio PRT/281/2025, de fecha 08-ocho de abril del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe.

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

2. Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

3. Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

4. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

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

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



**OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02**

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/290/2025 de fecha a los 10-diez días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 17 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey 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, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha Octubre del 2024, en el cual Gabriel Ponce Elizondo, Ingeniero Civil con Maestría en Ingeniería con Orientación en Ingeniería de Tránsito y Vías Terrestres con cédula profesional 6720939 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
- De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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

- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

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

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

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.

- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto



OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

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.

f) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/360/2025 y plano de fecha a los 03-tres días del mes de junio del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la señalización tanto vertical como horizontal del tramo de la avenida Pedro infante, tal y como se indica en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral **2** con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal del Aceras de Nuevo León, tal como se indica en plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos, Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas, en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de licencia en trámite.**

g) En cuanto a Hidrología deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/217/2025 de fecha a los 13- trece días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

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

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

h) En cuanto a Geología deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/239/2025 de fecha a los 25-veinticinco días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizó 5 sondeos de exploración hasta una profundidad de 15.0m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 14.00m.

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE RIESGO E IMPACTO GEOLÓGICO:

De acuerdo al estudio, la litología del sitio está compuesta por depósitos aluviales someros, producto del periodo cuaternario en espesores variables, a lo que subyace la roca sedimentaria, la cual, en esta zona el macizo rocoso está conformado por lutita intemperizada de la Formación Méndez. El análisis de riesgos indica un nivel de bajo riesgo con respecto a la instalación del proyecto y las condiciones del entorno geológico, sin embargo, se debe prestar atención a los efectos del escurrimiento e infiltración del suelo del predio.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOFÍSICO:

Se realizó una tomografía geo eléctrica de longitud de 100m. con espaciamiento de 10 metros. De acuerdo a los resultados obtenidos, no se observaron la presencia de socavones, agrietamientos o fracturamiento que pudieran generar algún tipo de riesgo por asentamientos o hundimientos a la futura construcción por lo que el sitio en estudio es seguro y no presenta algún tipo de riesgo, a lo largo de la línea de la tomografía realizada.

CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para el Análisis de Talud, se utilizó el software DLO-A. Se analizaron los cortes de hasta 3.57m. Se determinó que los taludes son estables para excavar convencionalmente, se tiene un mejor margen de seguridad protegiendo la excavación de la intemperie y realizándola con un talud de no más de 70º reforzado con concreto lanzado y drenes en todos los lados. Se obtuvieron factores de seguridad de hasta 5.93.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión FACTIBLE por parte de esta Dirección, debiendo cumplir con lo siguiente:
o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá 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.



**OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02**

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

11. En Materia de Seguridad.

• Mediante oficio número **DPCE-SAP-AR-404-2024**, de fecha 26-veintiseis de junio de 2024-dos mil veinticuatro, la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el proyecto DE FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, a ubicarse en Avenida Pedro Infante, número 6003, Colonia Cumbres Magnolia Etapa 2, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral 70) 58-393-028.

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

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por 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. Los lineamientos generales de diseño arquitectónico, y el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo no tendrán vencimiento. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes. 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, 326 último párrafo, 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León; Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción



OFICIO No. SDU/03053/2025
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000373-24-02

tendrá una vigencia de **5-cinco** años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo. .

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

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

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

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

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

SCS/ OCRA/ MACS/ ZVNR/ FAGR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Adriana Moreno Reyna en su carácter de apoderado siendo las 1:17 horas del día 11 del mes de Septiembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

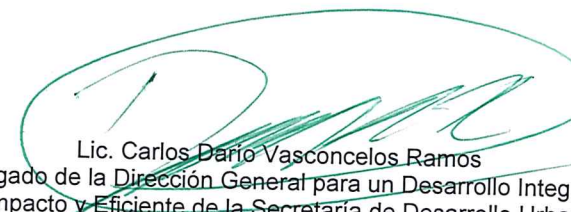
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Adriana Moreno Reyna

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN 7

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000373-24-02
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 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 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de Pasaporte, 6.Número de Póliza, 7.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.	