



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA
DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S. A. DE C. V.**

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de diciembre de 2025-dos mil veinticinco. -----
--- **VISTA**, la solicitud sobre el trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, presentada ante esta Secretaría en fecha 23-veintitrés de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, por el **C. FRANCISCO CHARLES SANTANA** como representante legal de la empresa denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S. A. DE C. V.** como propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA ALEJANDRO DE RODAS S/N, FRACCIONAMIENTO CUMBRES LA JOYA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **2,430.162 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDS-000123-24-03**; cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los Artículos 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley; Artículos 160, 160 Bis y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 8, 9 y 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación;

SEGUNDO: Que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se establece: *"Para obtener...; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

- 1. PARA EL TRÁMITE DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN EL ARTÍCULO 311 FRACCIONES:**

III Inciso a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**

Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS), firmada por el **C. FRANCISCO CHARLES SANTANA** como representante legal de la empresa denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S. A. DE C. V.** como propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA ALEJANDRO DE RODAS S/N, FRACCIONAMIENTO CUMBRES LA JOYA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con expediente catastral **2** con una superficie de **2.430.162 metros cuadrados**; así mismo firmada por el Director Responsable de Obra el **C. ARQ** **3** con Cédula Profesional Número 7028701.

Con lo anterior, se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso b) Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio 3170000033932 de fecha 23-veintitrés de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2, Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Suelo, con expediente catastral **2** y se le asignó el número de expediente **Folio L-USDS-000123-24-03**.

Con lo anterior, se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción III inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Publica** Número **4,779**-cuatro mil setecientos setenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de julio de 1993-mil novecientos noventa y tres, ante la fe del Licenciado **ENRIQUE J. KURI GALLARDO**, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaria Publica Número 84-ochenta y cuatro en este Municipio; en la cual hace constar que comparecieron los señores Arquitecto **HORACIO GONZALEZ ELIZONDO**, **ORFELINDA ELIZONDO VDA. DE GONZALEZ**, Licenciado **GERARDO GONZALEZ ELIZONDO** y Licenciado **OSCAR MÉNDEZ MONTEMAYOR** constituyen una sociedad que se denomina **"DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. registrado ante el Registro Público de la Propiedad de este Municipio. bajo el **4**
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **215,343**-doscientos quince mil trescientos cuarenta y tres, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 16-dieciseis días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado **EVARISTO OCAÑAS MÉNDEZ**, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual comparece el Licenciado **JORGE ANTONIO MARTÍNEZ DE LA CRUZ**, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada **"DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, ocurre a **PROTOCOLIZAR LAS RESOLUCIONES UNÁNIMES DE ACCIONISTAS** tomadas Fuera de Asamblea efectivas al 15-quince de febrero de 2023, en las cuales se otorga al **C. FRANCISCO CHARLES SANTANA: PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LABORAL, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA ABRIR, ADMINISTRAR Y CERRAR CUENTAS BANCARIAS, PODER ESPECIAL PARA ASUNTOS ADUANALES Y DE COMERCIO EXTERIOR, PODER GENERAL PARA ASUNTOS AMBIENTALES, FACULTAD DE OTORGAR Y REVOCAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**. Inscrita ante el Registro Público del Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico **4**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **74,307**-setenta y cuatro mil trescientos siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Fe del LICENCIADO RICARDO EFRAÍN VARGAS GÜEMES, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en donde comparece la sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**", representada por su Administrador Único el **CONTADOR PÚBLICO FRANCISCO CHARLES SANTANA**, a otorgar un **PODER ESPECIAL PARA TRÁMITES DIVERSOS** a favor de los **C.C. EDGAR OCHOA SANTOS** y **GUSTAVO MARCOS MARCOS**, para ser ejercido de manera individual, con respecto al inmueble del que es objeto el trámite con expediente catastral **2** [REDACTED]
- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. FRANCISCO CHARLES SANTANA**, con número **5** [REDACTED] (Administrador Único de la Sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**").
- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. EDGAR OCHOA SANTOS**, con número **5** [REDACTED] (Apoderado Legal de la Sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**").
- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. GUSTAVO MARCOS MARCOS**, con número **5** [REDACTED] (Apoderado Legal de la sociedad denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**").

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

III. Inciso d) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta copia simple de **Instructivo** con Oficio N° **SEDUSO/23399/2023** del expediente administrativo **L-000092-22** de fecha 28-veintiocho de junio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual se Autorizan la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Cumbres Madeira sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** [REDACTED] el cual tiene una superficie total de **2,430.162** metros cuadrados.

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

III. Incisos e) 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 del Proyecto Arquitectónico** para autorización (01 de 05 al 05 de 05) correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4**

LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, planta de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso f) 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.

- El predio en cuestión se encuentra ubicado dentro del Fraccionamiento Cumbres la Joya, de acuerdo al Plano correspondiente al Proyecto Ventas autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León mediante Oficio Número 7438/SEDUE/2017, dentro del expediente administrativo F-033/2017 en fecha 18-dieciocho de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León- Dirección de Catastro con número M70 R-83 F 007304/18, en fecha 31-trenta y uno de enero de 2018-dos mil dieciocho. así mismo se registró ante la Dirección de Registro Público bajo el [REDACTED] 1 [REDACTED]
- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha marzo de 2024-dos mil veinticuatro, realizado por GEOEST-Geotecnia Estructural y signado por el M.I. [REDACTED] 3 [REDACTED] con Cedula Profesional Ing. Civil Número 9324615 y Cédula Profesional Maestría en Ingeniería de Transito & Vías Terrestres Número 11613026; así mismo, manifiesta mediante Carta Responsiva de fecha 21-veintinueve de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, que asumen la responsabilidad respecto al proyecto presentado para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] con una superficie de **2,403.16 m2**.

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

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.

- En cuanto al **Estudio de Impacto Ambiental**, establecido como requisito para cada proyecto en específico, en el presente caso y de acuerdo a la **Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental** con Oficio N.A.:IIAF0437135405 Número 3423/IA/2022 de fecha 10-diez de octubre de 2022-dos mil veintidós, emitida por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente de Nuevo León, para el proyecto denominado **LOTES COMERCIALES, CUMBRES LA JOYA, LOTE 02, MANZANA 440**; en un predio ubicado en la Avenida Cumbres del Sol, entre Alejandro de Rodas y Cumbres Madeira, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en

el cual **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** en materia de Impacto ambiental el Proyecto denominado "LOTES COMERCIALES, CUMBRES LA JOYA, LOTE 01, MANZANA 442", una edificación tipo "torre" de departamentos habitacionales y en planta baja locales comerciales, la torre contará con 38 departamentos habitacionales divididos en 8 tipos con 5 locales comerciales, el predio constará de 3 sótanos de estacionamiento con 105 cajones, en una superficie total de 2,430.162 metros cuadrados.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

- Presenta Escrito de Solicitud de Fe de erratas del oficio número 3423/IA/2022, NA.:IIAF0437135405 recibido en la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León en fecha 09-nueve de julio de 2023-dos mil veintitrés, correspondiente al proyecto denominado **LOCALES COMERCIALES, CUMBRES LA JOYA, LOTE 02, MANZANA 440**, en un predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento La Joya, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en donde se hace la corrección del cuadro general de área de construcción pasando de 4,446.90 metros cuadrados a 7,564.95 metros cuadrados.

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

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.

- El presente predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento La Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **2,430.162 m2**, se encuentra ubicado en una zona donde **NO PRESENTA RIESGO** Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León, por lo tanto, no requiere su presentación ante esta Secretaría.
- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por Biotersa y signado por el **ING. GEÓLOGO AMBIENTAL** [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 8439868, manifestando mediante Carta de fecha junio de 2024-dos mil veinticuatro, que se hace responsable de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, con expediente catastral [REDACTED] 2 con 2,430.162 m2 de superficie, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León
- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 20-veinte de abril de 2023-dos mil veintitrés, elaborado por ÁLVARO VITA Hidrólogos y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con Cedula Profesional Número 1942570, manifestando mediante Carta Responsiva de fecha noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, ser responsable de la exploración realizada para el estudio de Hidrología-Riesgos para el Proyecto denominado Proyecto: **Estudio Hidrológico-Hidráulico-Impacto Hidrológico Cero** para el desarrollo dentro de un predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León relativo al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**.

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

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 Factibilidad con Oficio Numero **SADM-DG/SP-0239-24**, Siebel:1-195486721 F-195/24 de fecha 17-dieciséis de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., en la cual se señalan los lineamientos necesarios para hacer viable el servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario, para el predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Mixto, con una cantidad pre establecida de 43-cuarenta y tres unidades, en una superficie de 2,430.162 metros cuadrados, con vigencia de 2 años, ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** Vigente en su ingreso.

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

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 copia simple de oficio **DIE-F-310/2025**, de fecha a los 24-veinticuatro de octubre de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Poniente donde considera **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado **KAUMA F2 TORRE 3**, ubicado Avenida Alejandro de Rodas **M440 L002**, Cumbres la Joya Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual se destinará para 38 Departamentos Habitacionales y 4 Locales Comerciales.

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

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 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, Nuevo León 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;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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;

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,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

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;

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.

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.

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;

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;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO SEGUNDO, PUNTO 1** de la presente resolución, y requerida a su vez en la fracción III del **Artículo 311** en sus respectivos incisos a), b), c), d), e), h), i y j) de la Ley de Ordenamiento Territorial y de Asentamientos Humanos para el Estado de Nuevo León.

II. Título que acredite la propiedad del predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 146,124** -ciento cuarenta y seis mil ciento veinticuatro en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. EVARISTO OCAÑAS MÉNDEZ, Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; referente al **CONTRATO DE TRANSMISIÓN DE DERECHOS DEL 89.814% (OCHENTA Y NUEVE PUNTO OCHOCIENTOS CATORCE POR CIENTO) DE PROPIEDAD SOBRE BIEN INMUEBLE EN EJECUCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO** en su carácter de **FIDUCIARIA**, la Institución de Banca Múltiple denominada "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISIÓN FIDUCIARIA), representada por sus Delegados Fiduciarios, los señores EMMANUEL ALEJANDRO DIAZ BÁEZ y KARLA MAYELA FLORES CASTILLO, en su carácter de **FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NUMERO 1451027419**, por instrucciones expresas que en este acto ratifica la sociedad denominada "COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por sus Apoderados los señores Licenciado CARLOS ALBERTO MENDIOLA CHÁVEZ y Contador Público HÉCTOR DAVID AGUILAR AGUILAR, en su calidad de **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y B** en el citado fideicomiso y por una tercera y última parte, comparece la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor Contador Público **CARLOS DAVID VELA GARCÍA**, como **LA PARTE ADQUIRENTE**, sobre el lote de terreno ubicado en Cumbre, Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 91,116.785 m2, en el cual se incluye la lotificación del Fraccionamiento "Cumbres La Joya", inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito de Monterrey del Estado de Nuevo León bajo **4**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 146,521**-ciento cuarenta y seis mil quinientos veintiuno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a lo 18-dieciocho días del mes de abril del año 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado EVARISTO OCAÑAS MÉNDEZ, Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, y con domicilio en ésta Ciudad;

comparecieron, por una primera parte "SCOTIABANK INVERLAT SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISIÓN FIDUCIARIA), representada por los Delegados Fiduciarios, los señores EMMANUEL ALEJANDRO DÍAZ BÁEZ y KARLA MAYELA FLORES CASTILLO, como FIDUCIARIA, actuando como institución fiduciaria en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES CON RESERVA DEL DERECHO DE REVISIÓN NÚMERO 1451027419, y por instrucciones de los C.C. LICENCIADO ARMANDO PEREGRINO CHÁVEZ DE LA GARZA y CONTADOR PÚBLICO HÉCTOR DAVID AGUILAR AGUILAR, en su carácter de miembros propietarios del Comité Técnico de dicho Fideicomiso, quienes comparecen en éste acto a fin de ratificar dichas instrucciones por una segunda parte, la empresa denominada "COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en éste acto por sus Apoderados Generales los C.C. LICENCIADO CARLOS ALBERTO MENDIOLA CHÁVEZ Y CONTADOR PÚBLICO HÉCTOR DAVID AGUILAR AGUILAR; y por una tercera parte la empresa denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL**", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada en éste acto por el CONTADOR PÚBLICO CARLOS DAVID VELA GARCÍA, referente a otorgar UN CONVENIO a fin de establecer desde ahora, las bases y términos bajo los cuales deberán procederse posteriormente y mediante escritura Pública, la división de la copropiedad que tienen establecida respecto del inmueble referente al área Comercial 4-cuatro, con superficie de 3,086.288 metros cuadrados, circundada pro la Avenida Cumbres Madeira al Norte, Calle Jade y Derecho de Paso Sanitario al Sur, Derecho de Paso Sanitario al Oriente y Límite del Fraccionamiento al Poniente: inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** número 196,004-ciento noventa y seis mil cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado EVARISTO OCAÑAS MÉNDEZ, Titular de la Notaria Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, comparecieron en su carácter de **FIDUCIARIA**, la Institución de Banca Múltiple denominada "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISIÓN FIDUCIARIA), representada por sus Delegados Fiduciarios, los señores EMMANUEL ALEJANDRO DÍAZ BÁEZ y ENRIQUE JAVIER GARZA CISNEROS, en su carácter de FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO NÚMERO 1451027419, por instrucciones expresas que en éste acto ratifica la sociedad denominada "COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en éste acto por sus Apoderados los señores CARLOS ALBERTO MENDIOLA CHÁVEZ y HÉCTOR DAVID AGUILAR AGUILAR, en su calidad de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A y B en el citado fideicomiso y por tercera y última parte, comparece la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL**", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en éste acto por el señor Contador Público CARLOS DAVID VELA GARCÍA, como LA PARTE ADQUIRIENTE, referente a la **TRANSMISIÓN DE DERECHOS DEL 50.82% (CINCUENTA PUNTO OCHENTA Y DOS POR CIENTO) DE PROPIEDAD SOBRE BIEN INMUEBLE EN EJECUCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO**, referente al lote de terreno marcado con el número 1-uno, de la manzana 442-cuatrocientos cuarenta y dos (Área Comercial 4) ubicado en el Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 3,086.288 metros cuadrados. En virtud de la presente adquisición se consolida el 100% (cien por ciento) del inmueble a favor de la Sociedad "**DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL**", S.A. DE C.V. toda vez que ellos ya eran propietarios del 49.18 % (cuarenta y nueve punto dieciocho) por ciento de la propiedad. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de Pago del Impuesto Predial** con Folio 339G-2415 de fecha de pago a 29-veintinueve de enero de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Presidencia Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º-sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio 3170000033932 de fecha 23-veintitrés de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2, Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Suelo, con expediente catastral **2** y se le asignó el número de expediente **Folio L-USDS-000123-24-03**.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 08-ochó fotografías (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías del interior del predio) impresas a color.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis fracción VI del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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;

- En el presente caso no aplica, toda vez que los giros solicitados **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) y COMERCIO 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, son considerados como **PERMITIDOS** por ubicarse frente a una vialidad clasificada como **CMi-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** por el Plan de Desarrollo Urbano.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XII. 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, recibo expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad, respecto al período facturado de enero a los 29-veintinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la **[REDACTED]**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis fracción XII del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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 Responsiva**, de fecha abril de 2024-dos mil veinticuatro, a firmada por el ARQ. [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número **7028701**, como **Director Responsable de Obra** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Carta Responsiva del Estudio de Movilidad**, de fecha 21-veintiún días de marzo de 2024-dos mil veinticuatro firmada por el M.I. [REDACTED] 3 con Cedula Profesional Ing. Civil Número **9324615** y Maestría en Ingeniería de Transito& Vías Terrestres Número **11613026**, como **Responsable** para el trámite de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Carta Responsiva del Estudio de Geológico**, de fecha junio de 2024-dos mil veinticuatro firmada por el ING. GEÓLOGO AMBIENTAL [REDACTED] 3 con Cedula Profesional Número **8439868**, como **Responsable** para el trámite de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Carta Responsiva del Estudio de Hidrológico**, de fecha 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro firmada por el INGENIERO CIVIL [REDACTED] 3 con cedula profesional número **1942570**, como **Responsable** para el trámite de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Carta Responsiva del Diseño y Memoria de Cálculo Estructural, así como Asesor en Seguridad Estructural**, de fecha octubre de 2024-dos mil veinticuatro firmada por el INGENIERO CIVIL [REDACTED] 3 con Cedula Profesional Número **8543708**, como **Responsable** para el trámite de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

Y DE SERVICIO AGRUPADOS), para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

- Presenta **Carta Responsiva del Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno firmada por el **INGENIERO CIVIL** **3** con Cedula Profesional Número **2114449**, como **Responsable** para el trámite de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva del Estudio de Estabilidad de Taludes** de fecha junio de 2024-dos mil veinticuatro firmada por el **ING. GEÓLOGO AMBIENTAL** **3** con Cedula Profesional Número **8439868**, como **Responsable** para el trámite de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

3. 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, 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.

El presente caso trata de una **OBRA NUEVA** de construcción de **7,564.95** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**; así mismo, el Reglamento en mención en su **Artículo 20** 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:"

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
 3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.
 4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
 5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.**, requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), e), (c), y **PUNTO 2.** fracción II) y fracción IV respectivamente de la presente Resolución.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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 Cálculo Estructural**, de fecha febrero de 2024-dos mil veinticuatro firmada por el **INGENIERO CIVIL** [REDACTED] **3** con Cedula Profesional Número **8543708** y **Carta Responsiva**, de fecha Octubre de 2024-dos mil veinticuatro, sobre el **Diseño y Memoria de Cálculo Estructural**, así como **Asesor en Seguridad Estructural** para el trámite de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **TV-000051/22** en fecha 15-quinque de febrero de 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual se indica que **no** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Alejandro de Rodas deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras.

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

Presenta **Planos estructurales impresos y en formato digital** de fecha 20-veinte días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el **INGENIERO CIVIL** [REDACTED] **3** con cedula profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad Estructural mediante



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

dicha estudio y carta responsiva de fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos**, de fecha 2-dos de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, realizado y signado por el **INGENIERO CIVIL** **3** con Cedula Profesional Número **2114449**, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y **Carta Responsiva** de fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

- Presenta visto bueno otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-272-2022** de fecha 20-veinte de mayo de 2022-dos mil veintidós; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES** ubicada en la Calle Alejandro de Rodas número 106, Colonia Cumbres la Joya, con expediente catastral **2** en Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso g) de la presente Resolución.

13. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso f) de la presente Resolución.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso h) de la presente Resolución.

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

- Presenta copia simple de Seguro de Responsabilidad Civil, Construcción con número de Póliza **6** de fecha 16-dieciseis de octubre de 2025-dos mil veinticinco, expedida por AXA SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia del 23-veintitrés de septiembre de 2025-dos mil veinticinco a 23-veintitres de septiembre de 2026-dos mil veintiséis, respecto a la Construcción General de Edificios, denominado Kauma T3 ubicado en la Avenida Cumbres Del Sol Manzana 440 Lo 02, Colonia Cumbres del Sol, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha junio de 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el INGENIERO GEÓLOGO AMBIENTAL **3** con Cédula Profesional Número 8439868, manifestando su responsabilidad sobre el proyecto soncitado para el predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas Colonia Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;
 - Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
 - Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2. fracción VI de la presente Resolución.
- III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
 - Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2. fracción XII de la presente Resolución.
- 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso b) de la presente Resolución.
 - V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);**
 - Presenta ficha ambiental recibida en fecha 16-dieciseis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el Giro de Habitacional Multifamiliar, en la cual se indica la Presentación del Estudio de Impacto Ambiental y su Resolutivo por parte del Estado.
 - VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;**
 - No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.
 - VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,**
 - Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB. (Unidad de almacenamiento) y CD (Disco Compacto).
 - VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.**
 - Presenta copia simple de pago de reposición de arbolado con folio 3170000036089 de fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al expediente Administrativo L-USDS-000123-24-03, correspondiente a la factura 381 expedida por Cesar Gerardo González Orozco, donde se repusieron 44 árboles nativos de 3" de diámetro.
- 4. LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN SU ARTÍCULO 316 SEÑALA LO SIGUIENTE: "PARA LA OBTENCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL, EL SOLICITANTE DEBERÁ CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS MÍNIMOS":**
- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
 - II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley;**

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
V. Pago de derechos correspondientes;

Los anteriores requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** Fracción III incisos c), e), f), g) y h), **PUNTO 2.** fracciones II y IV y **PUNTO 3.** numerales 6, 8, 9, 12, 13 y 14 respectivamente respectivamente, de la presente resolución.

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

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de dicha licencia.

5. EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, EN SU ARTÍCULO 162 SEÑALA LO SIGUIENTE: "PARA TRAMITAR LA LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, EL SOLICITANTE, DEBERÁ PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN":

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

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

III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

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

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III incisos a), c) y e) y fracción II y IV de la presente Resolución.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del Proyecto (1 de 5 al 5 de 5) de acuerdo a lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso e) de la presente Resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizado, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS).**

VII. Derogado.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** fracción VI de la presente Resolución.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 3.** numeral 7 de la presente Resolución.

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 3.** numeral 10 de la presente Resolución.

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;

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** fracción VIII de la presente Resolución.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Este requisito se cumple con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 3.** fracción V de la presente Resolución.

XV y XVI Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso b) de la presente Resolución.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** numeral XII de la presente Resolución.

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de

construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso d) de la presente Resolución.

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.

- Este requisito se subsana con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** fracción XIII de la presente Resolución.

6. LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN SU ARTÍCULO 325 SEÑALA LO SIGUIENTE: "PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN, EL SOLICITANTE DEBERÁ CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS MÍNIMOS":

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** Fracción III inciso c); **PUNTO 2.** Fracción II; **PUNTO 3.** Numerales 1 y 3 respectivamente; y **PUNTO 4.** Fracciones XV y XVI de la presente resolución.

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 4.** fracción V de la presente Resolución.

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

- Este requisito se cumple con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso f) de la presente Resolución.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

base a los requisitos señalados en los Artículos 311 fracción III, 316 fracciones de I a la V y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3 y 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 160, 160 BIS fracciones I a la XVII y 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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 y 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción IV y X, 314, 315 fracción II y III párrafo segundo, 316, 318, 319 fracciones I a IV y 326 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1 y 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 4 fracción II, 5, 17, 21 y 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] ² le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Que de acuerdo al antecedente presentados con Oficio Número **SEDUSO/23399/2023** dentro del expediente administrativo **L-000092-22** de fecha 28-veintiocho de junio de 2023-dos mil veintitrés, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, señala en su **CONSIDERANDO TERCERO:** "... con el fin de determinar los lineamientos del inmueble con expediente catastral [REDACTED] ² es importante precisar que le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce...", así mismo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 B** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a un corredor urbano identificado como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde los usos solicitados para **1.1.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2 o más Viviendas por Lote)** y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se consideran como **PERMITIDOS**.

Respecto a los Locales comerciales y de Servicios Agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1. Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillería y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (Domésticos y de Oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de Laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y Cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos Florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y Lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música

Grabada, Videos, Instrumentos Musicales; Venta de Películas y Videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de Vestir, Pielés y Accesorios; Calzado, Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y Puros, 2.2.19 Venta de Agua Purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de Viajes, 3.1.2 Alquiler de Ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios Fotográficos, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquerías, Estéticas y Salas de Belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de Costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para Llevar, Comida Rápida, Antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de Bolsa, Casas de Cambio, Casas de Empeño, Casas de Préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínica y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética, 3.18.10 Centros de Educación a Distancia**, se consideran como **PERMITIDOS** y para el uso de **3.4.5 Restaurantes**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1. Fracción III Inciso d)** de la presente resolución, queda señalado que el predio que nos ocupa, ya cuenta con autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** mediante Oficio N° **SEDUSO/23399/2023**, dentro del expediente administrativo **L-000092-22** de fecha 28-veintiocho de junio de 2023-dos mil veintitrés.

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada en fecha 04-cuatro de junio de 2024-dos mil veinticuatro por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual hace constar que:

- *"Al momento de la visita se pudo observar que el predio no cuenta con algún uso de suelo en específico, encontrándose baldío, aún no presenta trabajos de desmonte o construcción en el mismo. Verificando en el predio se observó que en el límite de propiedad hacia el lado suroeste del proyecto propuesto existen un caudal de agua natural de flujo no permanente.*
- *Todavía no existe alguna construcción referente a la propuesta en planos, está el terreno baldío.*
- *Actualmente el predio se encuentra baldío, no hay construcción de los sótanos según planos arquitectónicos.*
- *Se anexa microzonificación de uso de suelo y sus números colindantes.*
- *Se anexan las fotografías del exterior del inmueble y de su entorno".*

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

DATOS DE CONSTRUCCIÓN	
M2 por Construir	7,564.95 M2
ML Borda por Construir	93.817 ML
M2 de Construcción Total	7,564.95 M2
DATOS DE USO DE EDIFICACIÓN	
M2 por Autorizar	7,564.95 M2
M2 de Edificación Total	7,564.95 M2
M2 Estacionamiento Techado	3,744.90 M2
Número de Departamentos	38 Unidades
Número de Cajones Estacionamiento	97 Cajones



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

SEXTO. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	TOTAL	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
Sótano 3	845.26	845.26	Cuarto de Bombas Cisterna, Cárcamo Pluvial, Rampa de acceso y salida a estacionamiento, estacionamiento para 21 cajones estándar, 8 bodegas de departamentos, escaleras de acceso, 2 elevadores y 2 cubos de instalaciones.
Sótano 2	1,449.82	1,449.82	Rampas de accesos y salidas, estacionamiento para 37 cajones estándar, 10 bodegas de departamentos, escaleras, 2 elevadores y 2 cubos de instalaciones.
Sótano 1	1,449.82	1,449.82	Rampas de acceso y salida, estacionamiento para 25 cajones estándar, 4 cajones para discapacitados, 1 cajón de servicio, 6 bodegas de departamentos, 2 escaleras, 2 elevadores, 2 cubos de instalaciones, área de contenedores, cuarto eléctrico, cuarto de basura, Administración, Comedor de empleados, medio baño.
Planta Baja	790.82	790.82	Rampa de acceso y salida a estacionamientos a sótano, caseta, 9 cajones de estacionamiento estándar y 1 cajón para discapacitados, rampa de acceso peatonal, 4 locales comerciales con área de almacén y medio baño; Gimnasio, Ludoteca, Sala Privada, Lobby, Baños Hombres y Mujeres, 2 escaleras, 2 elevadores, 2 cubos de instalaciones, área de asadores, alberca, baños en área de albercas hombres y mujeres, cuarto de servicios, área verde.
Nivel 1	603.10	603.10	08 Departamentos con solarío; escalera, 2 elevadores, 2 cubos de instalaciones, site y cuarto de basura.
Nivel 2	603.10	603.10	08 Departamentos con solarío; escalera, 2 elevadores, 2 cubos de instalaciones, site y cuarto de basura.
Nivel 3	603.10	603.10	08 Departamentos con solarío; escalera, 2 elevadores, 2 cubos de instalaciones, site y cuarto de basura.
Nivel 4	603.10	603.10	08 Departamentos con solarío; escalera, 2 elevadores, 2 cubos de instalaciones, site y cuarto de basura.
Nivel 5	603.10	603.10	08 Departamentos con solarío; escalera, 2 elevadores, 2 cubos de instalaciones, site y cuarto de basura.
Nivel 6	13.73	13.73	Cubo de escalera y 2 elevadores.
Total	7,564.95	7,564.95	Multifamiliar (38 unidades de vivienda tipo departamentos) y Comercio (4 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)

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

SÉPTIMO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el expediente catastral **2** le corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	2,430.162 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF.	M2	COEF.	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,822.62	0.32	790.82	Si Cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50v	8,505.57	1.56	3,806.32*	Si Cumple
ÁREA LIBRE	0.25	607.54	0.68	1,639.34	Si Cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	364.52	0.17	419.02	Si Cumple
No. De Niveles Máximo	10-diez niveles		6-seis niveles		Si Cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		3.50 metros		Si Cumple
DENSIDAD BRUTA (CMI-Corredor de Mediano Impacto)	120 viv/ha**		29-viviendas**		Si Cumple
DENSIDAD NETA (CMI- Corredor de Mediano Impacto)	160 viv/ha***		38- viviendas ***		Si Cumple

*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo), cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual cita que el CUS no será aplicable a las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 7,564.95 metros cuadrados, menos el estacionamiento cubierto de 3,744.90 metros cuadrados resultando un CUS de 1.56 (3,806.32 metros cuadrados).

De acuerdo al plan, el predio se encuentra en un **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO en el cual se permiten **120-viviendas por hectárea** o 83.33 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 2,430.162 metros cuadrados, dando un total de **29-veintinueve viviendas**.

***De acuerdo a lo estipulado en el **Artículo 140** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: **"En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75-cero puntos setenta y cinco"**. Es decir 120 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 160 viv/ha = 62.50 m2 de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno de 2,430.162 metros cuadrados = 38-treinta y ocho viviendas y cuenta con 38 viviendas por lo que **SI CUMPLE** con el proyecto presentado.

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...**Artículo 210.-** Quienes lleven a cabo cualquiera de las



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de **2,430.162** metros cuadrados, en donde el 8 % de esta superficie da un total de **194.41** metros cuadrados, los cuales **son indicados con 213.658 metros cuadrados en la planta baja del proyecto** con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

En cuanto al número de niveles y la altura, de conformidad con el **Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León**, en su **Artículo 36.-** segundo párrafo del apartado de Notas, establece que "... **El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo...**" y **Artículo 39.-** "...**La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.**" Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 10- niveles, y el proyecto presenta 9- niveles desde el punto más alto del terreno; ahora bien de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que **SI CUMPLE** en la torre solicitada, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Así mismo, para la determinación de la altura el **Artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: "...**La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...**"

Se establece en el **Artículo 132.** "**En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.**" y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIÓN	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	2.3 cajones	Por vivienda	38 viviendas	87 cajones	97- cajones (5-cajones para discapacitados)	SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1 cajón	20 m2	199.07 m2	10 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	97 cajones					

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

- **NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000051/22** en fecha 15-quince de febrero de 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que **no** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Alejandro de Rodas deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras.

DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio No. **GDV/617/2025** y dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-97/24** de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000123-24-03** ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número. Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **DPT/V/152/2024** de fecha a los 24-veinticuatro de junio de 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio No. **GME/099/2025** y plano de fecha a los 11-once de febrero de 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

- Mediante oficio número **PRT/020/2025** de fecha a los 10-diez de enero de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **PRT/176/2024** de fecha 09-seis de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.
- Mediante oficio número **PRT/001/2025** de fecha 06-seis de enero de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

UNDÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presentó Vo. Bo. otorgado por la Dirección de **Protección Civil del Estado de Nuevo León**, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-272-2022** de fecha 20-veinte de mayo de 2022-dos mil veintidós; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES** ubicada en la Avenida Alejandro de Rodas número 106, Colonia Cumbres la Joya, con expediente catastral [REDACTED] **2** en Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presentó **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número **3423/IA/2022, NA.:IIAF0437135405** de fecha 10-diez de octubre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental denominado **Locales Comerciales la Joya, Lote 02, Manzana 440**; en un predio ubicado en la Avenida Cumbres del Sol entre Alejandro de Rodas y Cumbres Madeira, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** en materia de Impacto ambiental el Proyecto denominado "LOTES COMERCIALES, CUMBRES LA JOYA, LOTE 002, MANZANA 440", una edificación tipo "torre" de departamentos habitacionales y en planta baja locales comerciales, la torre contará con 38 departamentos habitacionales divididos en 8 tipos con 5 locales comerciales, el predio constará de 3 sótanos de estacionamiento con 105 cajones, en una superficie total de **2,430.162** metros cuadrados.

Que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; así como en los Artículos 314, 316 fracciones de I a la V, 323 y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3, 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 139, 160 y 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y L, 101 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, para el inmueble ubicado en la Avenida **ALEJANDRO DE RODAS S/N, FRACCIONAMIENTO CUMBRES LA JOYA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con expediente catastral **2** con una superficie de **2,430.162** metros cuadrados, un área por construir de **7,564.95** metros cuadrados y **7,564.95** metros cuadrados de Uso de Edificación y expediente administrativo **L-USDS-000123-24-03**.

SEGUNDO: Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria **E05 B** y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a un corredor urbano identificado como **(CMI) – CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)** y **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** son considerados como **PERMITIDO**, donde lo solicitado es **FACTIBLE**, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos urbanísticos aplicables:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5) la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá aperebrir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las

necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 5 al 5 de 5)** 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 **Multifamiliar (38 unidades de vivienda tipo Departamento) y Comercio (4 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **97-nventa y siete 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 **364.52** 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

(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 respetar lo señalado en el Oficio No. GDV/617/2025 y Dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-97/24 de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en las Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante "la NAE") o la norma o instrumento jurídico que se indique en el punto en particular y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante RPA e IUM):

Durante la etapa de construcción.

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).
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 Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
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. 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 esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 De la NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 de la NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de 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).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

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 <https://aire.nl.gob.mx/> la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
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 partículas a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del 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 del 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 **"LOTES COMERCIALES, CUMBRES LA JOYA, LOTE 02, MANZANA 440"** emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficios Números SMA/DIRA/0172/2025 y 3423/IA/2022).
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 **"LOTES COMERCIALES, CUMBRES LA JOYA, LOTE 02,**

MANZANA 440".

28. 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

29. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas y de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas.
30. 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).
31. 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

32. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
33. 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).
34. 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).
35. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
36. 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

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

Contaminación del Agua

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

42. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
43. 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.
44. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
45. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
46. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

47. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en el permiso de desmonte con expediente PDE-122-25.
48. En el espacio destinado para área verde, deberá ser arborizado con 4-cuatro árboles nativos con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), 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, además, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 49-cuarenta y nueve árboles, y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se pusieron a disposición del vivero municipal los 49-cuarenta y nueve árboles y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Artículo 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, Nuevo León.

Imagen Urbana

49. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey, Nuevo León en el Artículo 16 incisos e) y f), Artículo 24 incisos a), b) y c) y Artículos 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
 50. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/152/2024 de fecha a los 24-veinticuatro de junio de 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 5-cinco 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 el Estudio de Movilidad cuenta con el contenido mínimo requerido establecido en el Artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y Artículo 198 de la Ley de 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 11-once de marzo de 2024, en el cual 3 Ingeniero Civil con Maestría en Ingeniería con Orientación en Ingeniería de Tránsito y vías Terrestres con Cédula Profesional 11613026, y responsiva con Oficio de fecha 21-veintiuno de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, en la cual manifiesta ser el 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 deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.
 - a. **Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
 - b. **Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
 - I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
 - II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
 - III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
 - IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
 - V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
 - VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

- 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 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
 - a. 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 6.00 metros de ancho mínimo, por tener doble sentido de circulación de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
 - a. Señala el **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.
- 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.
- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

a. **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 6-seis por ciento de pendiente.

- 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 y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 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 ésta 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 **ASPECTO 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 ésta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en el Artículo 105 fracción XIV en relación al Artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de 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 se considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX y 198 cuarto y quinto párrafo fracción VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

El Titular del Proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la vialidad.

- e) En cuanto a la propuesta de Movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/099/2025 y plano de fecha a los 11-once de febrero de 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección 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:

Al respecto le informo que, en seguimiento al expediente en mención (L-USDS-000123-24-03), y con base en la revisión del estudio de movilidad y la propuesta de vial presentada, el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

de la misma, considerando que cumple con los requerimientos establecidos, por lo cual, ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público **otorga el visto bueno condicionado** a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización del de la señalización tanto vertical como horizontal del cruce de las Avenidas Paseo de los Leones y Cumbres del Sol, según como se indica en plano autorizado.
2. El solicitante deberá habilitar la banqueta correspondiente al frente al predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] 2 con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León.
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 en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/020/2025 de fecha 10-diez de enero de 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores, cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

opinión.

- g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/176/2024 de fecha 09-nueve de diciembre de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León y conforme lo dispuesto por los artículos 318 y 319 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS.

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizó 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 20.00 m. 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 prioridades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. No se detectó presencia de nivel freático.

CON RESPECTO A LA ASESORÍA GEOTÉCNICA:

Se determinó que la cimentación podrá resolverse mediante zapatas aisladas y/o corridas, desplantadas a 1.5 m bajo el nivel de sonde 2 empotradas en el caliche (perforable con la broca de cuchillas). Se diseñará para una capacidad de carga admisible de 6.7 kg/cm². Asociado a un asentamiento elástico poco significativo. Se plantea como alternativa, resolver la cimentación mediante pilas, desplantadas a 12.00 m. empotradas en lutita verdosa. Se diseñará para una capacidad de carga admisible de 436 t hasta 906 t.

CONCLUSIONES

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

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

La presente se circunscribe a los aspectos de **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.

- h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/002/2025 de fecha 06-seis días del mes de enero 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:

En lo que respecta a la la opinión técnica en materia hidrológica, se considera como **Factible** por lo que deberán atender lo siguiente:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

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 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, Nuevo León.
4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
6. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los Estudios presentados.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión, 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, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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 (foto sensor)
- 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

- Presentó Vo. Bo. otorgado por la Dirección de **Protección Civil del Estado de Nuevo León**, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-272-2022** de fecha 20-veinte de mayo de 2022-dos mil veintidós; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos del **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES** ubicada en la Avenida Alejandro de Rodas número 106, Colonia Cumbres la Joya, con expediente catastral [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar el establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

- Presentó **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número 3423/IA/2022, NA.:IIAF0437135405 de fecha 10-diez de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental denominado **Locales Comerciales Cumbres la Joya Lote 02, Manzana 440**; en un predio ubicado en la Avenida Alejandro de Rodas sin número, Fraccionamiento Cumbres la Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** en materia de Impacto ambiental el Proyecto denominado "LOTES COMERCIALES, CUMBRES LA JOYA, LOTE 01, MANZANA 442", una edificación tipo "torre" de departamentos habitacionales y en planta baja locales comerciales, la torre contará con 38 departamentos

habitacionales divididos en 8 tipos con 5 locales comerciales, el predio constará de 3 sótanos de estacionamiento con 105 cajones, en una superficie total de 2,430.162 metros cuadrados.

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. 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 autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del Artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

SEXTO. Que con fundamento en el **Artículo 402** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO. 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. De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 313** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "*...el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones...*".

DÉCIMO. De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 319** fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Licencia de Uso de Edificación y la Licencia de Construcción tendrán una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y Artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000123-24-03

OFICIO No. SDU/04873/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar y Comercio.

Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual a la letra dice: La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

UNDÉCIMO. Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (38 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (4 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, 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 C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

F. G. M.

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. RODRÍGO HIRAM TODD LÓZANO

DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS / OCRA / JEGH / NGCG/VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Edgar Ochoa Santos en su carácter de apoderado siendo las 11:35 horas del día 19 del mes de Diciembre del año 2025

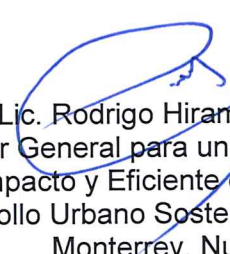
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Edgar Ochoa Santos
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000123-24-03
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Póliza de Seguro.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.