



INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA
MORAL DENOMINADA SANTA CATARINA DEL PONIENTE, S.A.
DE C.V. DOMICILIO:** [REDACTED] ¹

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo L-USDS-000149-25-03, formado con motivo de la solicitud presentada el día 29-veintinueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, por Marcela Alejandra Aguilar Flores, en representación legal de la sociedad denominada **SANTA CATARINA DEL PONIENTE, S.A. DE C.V.**, en carácter de Propietaria del inmueble ubicado en la en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ² solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (240-DOSCIENTAS CUARENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (13-TRECE LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS)** para la totalidad de la superficie de terreno de 3,191.75 metros cuadrados, del predio mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, IV y X, 311 fracciones III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 1,2,3,4 fracción LXXXIV, 73, 160, 160 BIS y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Marcela Alejandra Aguilar Flores como apoderada legal de la Sociedad denominada **SANTA CATARINA DEL PONIENTE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] ² a través de la cual solicita la **Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Licencia Uso de Edificación para Multifamiliar (240 doscientas cuarenta unidades de vivienda tipo departamento) y Comercio (13 trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados)**, signada por el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] ³ con número de cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Incisos b). - Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Licencia Uso de Edificación para Multifamiliar y Comercio, por la cantidad de \$ 9,503.76, con número de recibo folio **329000005596** de fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2025- dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000149-25-03 al expediente catastral **2**

III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta Escritura Pública Número 16,563-dieciseis mil quinientos sesenta y tres, a los 23-veintitres días del mes de noviembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; la cual contiene la **CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL** de la Asociación denominada **SANTA CATARINA DEL PONIENTE S.A. DE C.V.**, así mismo se otorga a los señores Ofelia Sierra Rodríguez, **MARCELA ALEJANDRA AGUILAR FLORES**, Raúl Mario Gallegos Gallegos y Heriberto Ramírez Molina, a) Poder General para Actos Administrativos, el cual podrá ser ejercido de manera individual el cual fue registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con boleta de inscripción bajo Folio Mercantil Electrónico **4**

- Presenta **Carta Poder Simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante la C. Marcela Alejandra Aguilar Flores como apoderada legal de la Sociedad denominada **SANTA CATARINA DEL PONIENTE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, para que los C. Mario Montero Badia y Daniel Marcelo Garza Rodriguez realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** y en la cual presenta como testigos a las **3**

- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. **Marcela Alejandra Aguilar Flores**, con Número **5** (Apoderada Legal de la Sociedad denominada "SANTA CATARINA DEL PONIENTE S.A. DE C.V.).

- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. **Mario Montero Badia**, con Número **5** (Gestor).

- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. **Daniel Marcelo Garza Rodriguez**, con Número **5** (Gestor).

- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del **3** con Número **5** (Testigo).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **3** con Número **6** (Testigo).

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° SDU/01477/2025 y número de expediente administrativo L-FLDA-000232-24-02 de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de



OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional (Multifamiliar), Comercio y Servicios, ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de 3,191.75 metros cuadrados.

Cabe señalar que de acuerdo al resolutivo y en concordancia con el **CONSIDERANDO QUINTO** del citado expediente administrativo, se estableció que "... Para el caso de que el predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 del reglamento de zonificación y usos del suelo, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT..."

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 oficiales con diseño arquitectónico** (1 de 08 al 08 de 08) correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra nueva) y Licencia Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (240-doscientas cuarenta unidades de vivienda tipo departamento) y Comercio (13-trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y planta de Localización).

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.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por el Ingeniero **3** con número de cédula Profesional 2606269, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 18 de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, para proyecto de Usos Mixtos TORRE DIEGO, en el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez entre la calle Tacuba y el río Santa Lucía, en la Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

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

- Presenta **Estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental** Modalidad General para el Proyecto "Torre Diego" promovente SANTA CATARINA DEL PONIENTE, S.A. DE C.V., de fecha de recibido 24 veinticuatro de octubre de 2024 dos mil veinticuatro, por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León.

- Presenta copia simple de oficio número **SMA/DIRA/0158/2025, N.A.: IIAFO437161863** de fecha 05-cinco días del mes de marzo del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, mediante el cual autoriza de manera condicionada en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO**, con pretendida ubicación en la calle Tacuba 1621 colonia centro, municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual fue presentada por la persona Moral, SANTA CATARINA DEL PONIENTE, Sociedad Anónima de Capital Variable.

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.

- Presenta **Estudio Hidrológico** elaborado en fecha agosto 2025 veinticinco por el Ingeniero **3** número de cedula 1117527 con respecto al inmueble ubicado en Avenida Félix U. Gómez sin número, zona centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León para el trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra nueva) y Licencia Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (240-doscientas cuarenta unidades de vivienda tipo departamento) y Comercio (13-trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados), expediente catastral **2** además adjunta Carta Responsiva de fecha noviembre del año 2025-dos mil veinticinco.

- Presenta **Estudio Geológico** elaborado en fecha agosto 2025 veinticinco por el Ingeniero [REDACTED] número de cedula 1825655 con respecto al inmueble ubicado en Avenida Félix U. Gómez sin número, zona centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León para el trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra nueva) y Licencia Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (240-doscientas cuarenta unidades de vivienda tipo departamento) y Comercio (13-trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados), expediente catastral [REDACTED] además adjunta Carta Responsiva de fecha octubre del año 2025-dos mil veinticinco.

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 copia simple del SADM-DG/CP-0058-25, Siebel-1-20453762, F-43/25 de fecha 13-trece días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** donde considera FACTIBLE con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Mixto, con una cantidad pre establecida de 240-departamentos y 13 Locales Comerciales, en una superficie de 3,191,75 m², ubicado en la Avenida Félix U. Gómez s/n, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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 OPFS-12/2025, de fecha a los 31-treinta y un días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Avenida Félix U. Gómez s/n, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

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, 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



OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

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 **Cumplimiento de Requisitos II**, precedente en el **inciso A)**, y requerida a su vez en la **fracción III** en sus respectivos incisos a), c), e), b), e), d), h), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 47,890**-cuarenta y siete mil ochocientos noventa, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 11-once días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **TRANSMISION DE BIENES INMUEBLES EN VIRTUD DE LA FUSION DE SOCIEDADES**, que realizaron EMPRENDEDORES INMOBILIARIOS DELTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como sociedad FUSIONADA a su vez como sociedad fusionante y subsistente de la sociedad fusionada INVERSIONES DD, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y la sociedad **SANTA CATARINA DEL PONIENTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** como sociedad FUSIONANTE, la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **4**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 49,707**-cuarenta y nueve mil setecientos siete, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina Notario Público Titular Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace constar **LA CANCELACION DE RESERVA DE DOMINIO Y A LA TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES EN VIRTUD DE LA FUSION DE SOCIEDADES**, de los inmuebles con expediente catastral **2** la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **4**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 51,913**-cincuenta y un mil novecientos trece, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina Notario Público Titular Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; hace constar la formalización del **CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRANSLATIVO DE DOMINIO F/402903-9 Y EL RECONOCIMIENTO DE FIDEICOMISARIO, TRANSMICION Y EXTINCION TOTAL DEL FIDEICOMISO F/402903-9**, a favor de la sociedad **SANTA CATARINA DEL PONIENTE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** los derechos de propiedad de los inmuebles **1** la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León,

bajo el

4

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo No. 019/70,161/23** de fecha 30-treinta de junio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a la **RECTIFICACION DE MEDIDAS**, referente a los lotes con expediente catastral [REDACTED] con superficie de 451.72 m2, [REDACTED] con superficie de 56.28 m2 y [REDACTED] con superficie 8.28 m2, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED]

4

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo No. 019/71,678/23** de fecha 20-veinte de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a la **RECTIFICACION DE MEDIDAS** referente a los lotes con expediente catastral [REDACTED] con superficie de 480.75 m2, [REDACTED] con superficie de 473.53 m2, [REDACTED] con superficie de 499.36 m2 y [REDACTED] con superficie de 469.40 m2, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED]

4

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo No. 019/70,162/23** de fecha 30-treinta de junio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a la **RECTIFICACION DE MEDIDAS** referente a los lotes con expediente catastral [REDACTED] con superficie de 1,765.10 m2, [REDACTED] con superficie de 2,892.69 m2, [REDACTED] con superficie de 2,895.34 m2, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED]

4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 57,598**-cincuenta y siete mil quinientos noventa y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina Notario Público Titular Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace constar la protocolización del **ACUERDO DE FUSION Y SUBDIVISION DE INMUEBLES** autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, dentro del Expediente S-022/2024 letra "S" guion cero veintidós diagonal dos mil veinticuatro, oficio 02556/SEDUSO/2024, cero dos cinco seis diagonal leras "S E D U S O" diagonal dos mil veinticuatro de fecha 28 veintiocho de junio de 2024 dos mil veinticuatro, donde el lote identificado catastralmente con el número [REDACTED] es propiedad de **SANTA CATARINA DEL PONIENTE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED]

4

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: Linea-372114 con fecha de pago a 30-treinta días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

2



VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 06-seis fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores, impresas a color del predio.

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;

- Presenta copia simple de **visto bueno otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia**, con Oficio 401.2C.2.2.2025/256 de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, no forma parte de los catálogos de este Instituto, ni de los INAH que elaborado de forma conjunta (CONARTE).

- Presenta copia simple de **dictamen emitido por el Secretario de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey en su calidad de Presidente de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía**, en 21 veintiuno de noviembre de 2025 dos mil veinticinco Mediante sesión celebrada en fechas 18 dieciocho de noviembre de 2025 dos mil veinticinco, la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía aprobó también como viable el proyecto ubicado en la calle Félix U. Gómez s/n Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, Código Postal 64000, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 debiendo el peticionario cumplir con los términos y justificaciones señaladas en el considerando VII del dictamen emitido por el Comité Técnico de Protección y apegarse a la normatividad estatal y municipal que corresponda, asimismo en dicha sesión se autorizó otorgar el peticionario el original del dictamen emitido por el Comité Técnico de Protección para su debido acatamiento dejando copia del mismo para constancia en el expediente administrativo JPSSL-005/2025.

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

- Los giros solicitados de Multifamiliar y Locales Comerciales de Servicios Agrupados es considerado como **Permitidos** por ubicarse sobre la Avenida Félix U. Gómez identificada como **CAI-Corredor de Alto Impacto** por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio 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**, recibo expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 23- veintitrés días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco al 23-veintitres días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1 [REDACTED]

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 del Director Responsable de la Obra** de fecha 14-catorce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el Arquitecto Juan Valdez Martínez con número de cedula profesional N° 4468328, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva), y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 240- doscientas cuarenta Unidades de Vivienda Tipo departamento) y Comercio (13-trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados), que se llevará a cabo en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** de fecha 20-veinte días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco como el Arquitecto **3** con cédula profesional número 3907521, para el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva del Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha octubre del año 2025-dos mil veinticinco signada por el Ingeniero **3** con cédula profesional número 1825655, para el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva del Estudio de Geológico** de fecha en el mes de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, signada por el Ingeniero **3** número de cedula 1825655, para el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva del Análisis de Estabilidad de Taludes** de fecha en el mes de agosto del 2025-dos mil veinticinco signada por el Ingeniero **3** número de cedula 1825655, para el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva del Estudio Hidrológico-Hidráulico** de fecha noviembre del 2025-dos mil veinticinco, signada por el Ingeniero **3** número de cedula 1117527, para el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva del Estudio de Movilidad**, de fecha 18 dieciocho del mes de septiembre del 2025-dos mil veinticinco signada por el Ingeniero **3** con número de cédula Profesional 2606269 para el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

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 contenga la documentación e información antes requerida, en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

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



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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **OBRA NUEVA** de construcción de **40,453.40** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de obra nueva de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la **OBRA NUEVA** de construcción es de **40,453.40** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico), observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Marcela Alejandra Aguilar Flores como apoderada legal de la Sociedad denominada **SANTA CATARINA DEL PONIENTE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (240 doscientas cuarenta unidades de vivienda tipo departamento) y Comercio (13 trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados)**, signada por el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] con número de cédula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de **Planos arquitectónicos en formato oficial** (1 de 08 al 08 de 08), firmados por la C. Marcela Alejandra Aguilar Flores como apoderada legal de la Sociedad denominada **SANTA CATARINA DEL PONIENTE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de propietaria y por el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 4468328, correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra nueva) y Licencia Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (240-doscientas cuarenta unidades de vivienda tipo departamento) y Comercio (13-trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y planta de Localización).

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

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II**, inciso B), fracción II del presente acuerdo.

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

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II**, inciso B), fracción IV del presente acuerdo.

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Arq. José Luis León Leyva con número de cédula Profesional 3907521, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 20-veinte días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000061-25 de fecha a los 20-veinte días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica en los estudios de Vialidad para la Avenida Félix U. Gómez, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para Paseo Santa Lucia respetar trazo del Paseo Santa Lucía. Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital, realizados y signados por el Arquitecto José Luis León Leyva con número de cédula Profesional 3907521, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 20- veinte días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos.



OFICIO N° SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha agosto 2025, realizado por la Empresa "EMSSA -Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A de C.V." y signado por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez con número de cédula Profesional 1825655, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha octubre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado en el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-233-2025, de fecha 06-seis días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Edificación para Multifamiliar (240 unidades tipo departamento) y Comercio (13-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Asignación de número oficial** y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por la C. Verónica Salas Cansino, Asesor Externo de la Dependencia, se procede a bien emitir las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos".

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, inciso A), Fracción III, inciso g)** del presente resolutivo.

13. Estudio de impacto vial.

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, inciso A), fracción III inciso f)** del presente resolutivo.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología.

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, inciso A), fracción III inciso f)** del presente acuerdo.

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

- Presenta copia simple de Póliza emitida por ZURICH ASEGURADORA MEXICANA, S.A. DE C.V., con Número de póliza 112136374, fecha de emisión 10-diez días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco con vigencia del día 05 de diciembre 2025 hasta el día 05 de septiembre 2028, para el proyecto ubicado en un macro lote 01 de 3,1910.75 m2 de superficie, lateral a la Avenida Félix U. Gómez y Paseo Santa Lucía, del centro de la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta **Estudio de Estabilidad de Taludes** de fecha del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Empresa "EMSSA -Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A de C.V." y signado por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez con número de cédula Profesional 1825655, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio en la Avenida Félix U. Gómez, en la Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 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;

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

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

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso B), fracción XII de éste acuerdo.

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

- Presenta **copia simple de Instructivo**, con Oficio N° SDU/01477/2025 y número de expediente administrativo L-FLDA-000232-24-02 de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional (Multifamiliar), Comercio y Servicios, ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 3,191.75 metros cuadrados.

Cabe señalar que de acuerdo al resolutivo y en concordancia con el **CONSIDERANDO QUINTO** del citado expediente administrativo, se estableció que "... Para el caso de que el predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 del reglamento de zonificación y usos del suelo, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT..."

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);



OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

- Presenta copia de ficha ambiental de fecha de recibido a los 30-treinta días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **Lineamientos Técnicos Ambientales-94/25** con número de oficio **GDV/326/2025** de fecha a los **27 veintisiete días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco**, anexo al presente Dictamen, en donde se manifiesta que deberá cumplir con cada uno de los términos y condiciones establecidas en el Resolutivo de Manifiesto de Impacto Ambiental Modalidad General del proyecto denominado **"TORRE DIEGO"** emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0158/2025).

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 y de acuerdo al Artículo 4, fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se encuentra en zona centro.

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.

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

- Presenta copia simple de **PDE-000180-25** en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 15-quince días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco en el cual se repusieron 359-árboles nativos de 2-pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
- Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por Allende Viveros y pastos con factura número de folio 14906 de fecha 14-catorce días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, correspondiente a 359-árboles nativos de la región de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado de permiso **L-USDS-000149-25-03, por cajones techados del proyecto**, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 344H-1211 de fecha 18-dieciocho días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso C)** numeral 4, (3,6,8,9, y 14) y 5 respectivamente, del presente acuerdo.

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 tramite, solicita la autorización de dicha licencia.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, inciso C)**, numerales 1, 4, 4, 5 y 3, respectivamente, del presente resolutivo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, inciso C)**, numeral 3 del presente acuerdo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (240- DOSCIENTAS CUARENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (13-TRECE LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS 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

- Presenta 4- cuatro fotografías exteriores del predio y 04-cuatro fotografías interiores del predio impresas a color.
- IX. Alineamiento Vial;**

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



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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso C), numeral 10**, del presente acuerdo.

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso B)**, en el apartado adicionales **fracción VII**, de la presente determinación.

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 apartado de **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso B)**, **fracción VIII**, del presente acuerdo.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, inciso C)**, en el apartado adicionales **fracción V** del presente acuerdo.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación para Multifamiliar y Comercio, por la cantidad de \$ 9,503.76, con número de recibo folio 329000005596 de fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2025- dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000149-25-03 al expediente catastral **2**

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso C)**, en el apartado adicionales **fracción III** del presente resolutivo.

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso C)**, en el apartado adicionales **fracción IV** del presente resolutivo.

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso B)**, en el apartado adicionales **fracción XIII** del presente acuerdo.

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta documentos físicos y archivo digital en formato USB.

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

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

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso C)**, numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente e **Inciso E)** fracción XV y XVI, del presente acuerdo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso C)**, numeral 3 del presente resolutivo.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y de la Licencia de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 240-dosecientas cuarenta unidades tipo departamento) y Comercio (13-trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados).

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 subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos II, Inciso A)** del artículo 311 fracción III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del presente acuerdo.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, así como las demás disposiciones de carácter Federal, Estatal, y Municipal aplicables.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Avenida Félix U. Gómez en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más Viviendas por Lote) Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). **2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y**

Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , comida rápida, antojitos , 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas) , 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia se consideran como PERMITIDOS.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIO**, emitida por ésta Secretaría mediante Oficio N° SDU/01477/2025 y N° de expediente administrativo L-FLDA-000232-24-02 de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco.

TERCERO. Verificación física. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790, adscrito a esta Secretaría, en fecha 13-trece días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco "se pudo observar que el inmueble antes mencionado corresponde a estacionamiento privado, el cual está compuesto por varios predios. Dicho predio en cuestión se encuentra habilitado y en funcionamiento. Logrando observar pequeñas edificaciones con techumbre de lámina, Las cuales se les da un uso de local con venta de comidas para llevar. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra observar dos edificaciones compuestas por estructura de acero y techumbre de lámina, dichas edificaciones no corresponden a plano de proyecto anexado. En sitio no se observan trabajos de construcción, Debido a que el inmueble no corresponde de acuerdo a plano de proyecto: no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a proyecto anexado. Se anexa dato de microzonificación en sitio, a una distancia de 13 metros del predio en cuestión se encuentra ubicado la estación del metro Santa Lucía.

CUARTO. Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey. Que de acuerdo a lo solicitado y los antecedentes con los que cuenta el predio, para la aplicación de los beneficios de la **zona DOT** (Desarrollo Orientado al Transporte) el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte a un radio de 400 a 800 metros como lo es el sistema Metro, y el Bus Rapid Transit BTR, como es el caso de la Ecovía, de tal forma que la gente pueda vivir y satisfacer sus necesidades en el mismo perímetro de territorio y disponga del transporte público para recorrer distancias más largas.

Es importante señalar que el Plan de Desarrollo citado, en el numeral **10.2.3** establece que "... En tanto se realiza el Plan o Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), en los predios que tengan una superficie de cuando menos 2000m, colindante a las líneas del Metro de la Ecovía se permitirá lo siguiente:

a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.

b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.

c) En los predios ubicados en el Barrio Antiguo, que estén en el supuesto descrito en el inciso anterior, previo a cualquier autorización, se deberá contar con dictamen positivo de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey.

d) En la zona D.O.T., descrita en el inciso a), se deberán implementar programas de movilidad urbana sustentable, a través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclovías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con especies nativas. En estas zonas, los proyectos de construcción y edificación del suelo, deberán ubicar las áreas de cesión



OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV), al frente del predio, con la finalidad de crear sendas o corredores verdes..."

Y atendiendo las disposiciones reglamentarias municipales, específicamente el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que estas son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente.

Señalando a su vez, que lo no previsto por este Reglamento se aplicarán supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables, estableciendo en el artículo 4 fracción LXXXIV, que deberá entenderse por Zona DOT lo siguiente: *"...Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación..."*

También, el artículo 73 del citado Reglamento señala en el Capítulo V, Conservación y Mejoramiento Urbano, Sección Primera, Desarrollo Orientado al Transporte, lo siguiente:

"...Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.

V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.

VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados..."

A su vez, en fecha **22- veintidós de febrero de 2023- dos mil veintitrés**, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio número **054/IMPLANC/2023**, opinión técnica respecto a la aplicación de la norma técnica para proyectos DOT, específicamente a la interpretación e identificación de los lotes que se encuentran en zona DOT y las distancias que deben cumplir respecto a los diferentes sistemas de transporte, en atención a la estrategia urbana de densificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del

Municipio de Monterrey 2013-2025, manifestando que de acuerdo a los **elementos** para la interpretación de la política pública establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano, respecto al Desarrollo Orientado al Transporte citando los siguientes:

"... I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de Julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.

IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."

Concluyendo dicho Instituto lo siguiente: "... De los elementos aportados en los puntos I), II), III) y IV), se infiere que el concepto respecto de predios que colinden tanto con Líneas de Metro, así como con aquellos que colinden con la Ecovía, sin que se refiera al punto exacto en que se interceptan ambos puntos, ya que la "y" como conector en la disposición normativa no juega un papel conjuntivo, esto es, no estipula que deberán confluir ambos elementos (metro y ecovía) para que se actualice el supuesto normativo. Para que lo anterior fuera así, debió señalarse de manera expresa, a través de un concepto como intersección, cruce o alguno similar, que denotara que la intención era la de especificar dicha situación..."

Atento a lo anterior tenemos que, a la verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se constata que el predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, se ubica a una distancia de **13.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada "SANTA LUCÍA"**, respecto del predio materia de análisis, ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, del municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 2 con una superficie total de **3,191.75 metros cuadrados**.

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto pretendido corresponde a un **Uso Mixto** por consistir en una edificación con comercio, en planta baja, estacionamientos y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis a **13.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada "SANTA LUCÍA"**, de la **Línea 3 del Metro**, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, contando el predio con una superficie Total de **3,191.75 metros cuadrados**.

Por lo tanto, resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres**.

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 3,191.75 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 255.34 metros cuadrados, y **presenta 255.34 metros cuadrados los cuales son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para**



el público, dando cumplimiento con dicha disposición, tal y como se muestra en los planos presentados (plano 06 de 08).

QUINTO. ALTURAS: Así mismo, para la determinación de la altura el **Artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio Monterrey 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...". Por lo que de acuerdo a Oficio N° PRT/ 916/2025 de fecha 05-cinco de diciembre del 2025, Emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, **Por los motivos y razonamiento, respecto a la opinión de altura del proyecto arquitectónico que obra en el expediente L-USDS-000149-25-03 Licencia Municipal de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (240- doscientos cuarenta unidades tipo departamento), Comercio (13 trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados) se deberá acatar lo que establezca el acuerdo de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona protegida de Santa Lucía, con número JPSL-005/2025 firmado por el C. Héctor Hugo Salinas Cerda, Secretario de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, en su calidad de Presidente de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona protegida de Santa Lucía.**

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León: **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 Además Leyes, Planes y reglamentos vigentes o que 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 dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

SEXTO. Análisis de Estacionamiento con Beneficios a la Zona DOT. En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, sin embargo, no obstante, lo anterior en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 391 cajones	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDA D	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón	Por vivienda	240- viviendas	240- cajones	SOLUCIONA CON: 391 cajones	OPINIÓN SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	30.00	M2	974.58	33- cajones		
REQUIERE UN TOTAL	*272- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 136- cajones.					

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

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

SÉPTIMO. DESGLOSE DE ÁREAS.

Datos de Construcción

M2 por construir: 40,453.40 m2

M2 de Construcción total: 40,453.40 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 40,453.40 m2
M2 de Edificación total: 40,453.40 m2
M2 Estacionamiento Techado: 14,971.28 m2
No. de cajones de estacionamiento: 391- cajones

OCTAVO. TABLA (DESGLOSE DE ÁREAS):

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Sótano	2,501.55	2,501.55	Estacionamiento 53 cajones (2 compactos, 01 discapacitados y 05 estándar), bodegas, cuarto de máquinas, tanque tormentas, cuarto basura, planta emergencia, escaleras y elevadores.
Planta Baja	2,078.13	2,078.13	Acceso y salida a estacionamiento, cuarto medidores, cuarto transformadores, motor lobby, lobby, vestíbulo, administración, vigilancia, cuartos servicios, baños, rampa, escaleras y elevadores. 13 trece Locales Comerciales de Servicios Agrupados y terrazas descubiertas
Mezzanine	187.29	187.29	Rampa de estacionamiento
Nivel 01	2,085.85	2,085.85	Estacionamiento 29 cajones, 01 amenidades, bodegas, escaleras y elevadores 07 departamentos
Nivel 02	2,089.16	2,089.16	Estacionamiento 36 cajones, bodegas, escaleras, elevadores y 08 departamentos
Nivel 03	2,089.16	2,089.16	Estacionamiento 36 cajones, bodegas, escaleras, elevadores y 08 departamentos
Nivel 04	2,089.16	2,089.16	Estacionamiento 36 cajones, bodegas, escaleras, elevadores y 08 departamentos
Nivel 05	2,089.16	2,089.16	Estacionamiento 36 cajones, bodegas, escaleras, elevadores y 08 departamentos
Nivel 06	2,089.16	2,089.16	Estacionamiento 36 cajones, bodegas, escaleras, elevadores y 08 departamentos
Nivel 07	2,089.16	2,089.16	Estacionamiento 36 cajones, bodegas, escaleras, elevadores y 08 departamentos
Nivel 08	2,089.16	2,089.16	Estacionamiento 36 cajones, bodegas, escaleras, elevadores y 08 departamentos
Nivel 09	2,089.16	2,089.16	Estacionamiento 36 cajones, bodegas, escaleras, elevadores y 08 departamentos
Nivel 10	1,605.83	1,605.83	Estacionamiento 19 cajones, lavandería, escaleras y elevadores 08 departamentos
Nivel 11	1,346.75	1,346.75	08 departamentos 08 Amenidades, alberca, asadores, baños, escaleras y elevadores
Nivel 12	995.80	995.80	10 departamentos 01 Amenidad, escaleras y elevadores
Nivel 13	1,181.55	1,181.55	13 departamentos escaleras y elevadores
Nivel 14	1,113.98	1,113.98	13 departamentos escaleras y elevadores
Nivel 15	1,113.98	1,113.98	13 departamentos escaleras y elevadores
Nivel 16	1,113.98	1,113.98	13 departamentos escaleras y elevadores
Nivel 17	1,113.98	1,113.98	13 departamentos escaleras y elevadores
Nivel 18	1,113.98	1,113.98	13 departamentos escaleras y elevadores
Nivel 19	1,113.98	1,113.98	13 departamentos escaleras y elevadores



Secretaría de
**Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

Nivel 20	1,113.98	1,113.98	13 departamentos escaleras y elevadores
Nivel 21	1,113.98	1,113.98	13 departamentos escaleras y elevadores
Nivel 22	1,113.98	1,113.98	13 departamentos escaleras y elevadores
Nivel 23	873.72	873.72	09 departamentos 01 Amenidad, asadores, baños, almacén, escaleras y elevadores
Nivel 24	803.52	803.52	04 departamentos escaleras y elevadores
Azotea	54.31	54.31	escaleras
total	40,453.40	40,453.40	Multifamiliar con (240-doscientas cuarenta vivienda tipo departamento) y Comercio (13-trece Locales Comerciales y de servicios Agrupados)

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

Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000061-25** de fecha a los 20-veinte días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual se indica en los estudios de Vialidad para la Avenida Félix U. Gómez deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para Paseo Santa Lucía respetar trazo del Paseo Santa Lucía. **Si** se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

a) DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV-326/2025** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL -94/25**, de fecha a 27- veintisiete días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000149-25-03**, ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **PRT/797/2025** de fecha a los 13-trece días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica respecto a la materia de VIALIDAD** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Planos y Oficio No. **GME/851/2025** de fecha a los 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público OTORGA 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.

- Mediante oficio número **PRT/827/2025** de fecha a los 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **OPINIÓN TÉCNICA ESTRUCTURAL**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, 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/898/2025** de fecha a los 26- veintiséis días del mes de noviembre del año 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 y conforme al Estudio Hidrológico presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.
- Mediante oficio número **PRT/758/2025** de fecha a los 13-trece días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas contempladas.

b) DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta copia simple de **visto bueno otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia**, con Oficio 401.2C.2.2.2025/256 de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, no forma parte de los catálogos de este Instituto, ni de los INAH que elaborado de forma conjunta (CONARTE).
- Presenta copia simple de **dictamen emitido por el Secretario de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey en su calidad de Presidente de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía**, en 21 veintiuno de noviembre de 2025 dos mil veinticinco Mediante sesión celebrada en fechas 18 dieciocho de noviembre de 2025 dos mil veinticinco, la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía aprobó también como viable el proyecto ubicado en la calle Félix U. Gómez s/n Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, Código Postal 64000, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 debiendo el peticionario cumplir con los términos y justificaciones señaladas en el considerando VII del dictamen emitido por el Comité Técnico de Protección y apegarse a la normatividad estatal y municipal que corresponda, asimismo en dicha sesión se autorizó otorgar el peticionario el original del dictamen emitido por el Comité Técnico de Protección para su debido acatamiento dejando copia del mismo para constancia en el expediente administrativo JPSL-005/2025.
- Presento oficio **No. DPCE-SAP-AR-233-2025**, de fecha 06-seis días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León** emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Edificación para Multifamiliar (240 unidades tipo departamento) y**



OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

Comercio (13-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Asignación de número oficial y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por la C. Verónica Salas Cansino, Asesor Externo de la Dependencia, se procede a bien emitir las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos".

- Presenta copia simple de oficio número **SMA/DIRA/0158/2024, N.A. IIAF0437161863** de fecha 05-cinco días del mes de marzo del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, mediante el cual autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**, con pretendida ubicación en la calle Tacuba 1621 colonia centro, municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual fue presentada por la persona Moral, SANTA CATARINA DEL PONIENTE, Sociedad Anónima de Capital Variable.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral denominada **SANTA CATARINA DEL PONIENTE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, LA LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (240-DOSCIENTOS CUARENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (13-TRECE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 3,191.75 metros cuadrados, un área de construcción y uso de edificación de 40,453.40 metros cuadrados, en relación al predio ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el presente expediente administrativo.

SEGUNDO. Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica, cartulina, y planos, la cual debidamente autorizados, forman parte integrante del presente acuerdo y deberá **cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:**

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

- 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 8 al 8 de 8), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- 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.
- Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (240-DOSCIENTOS CUARENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS) Y COMERCIO (13-TRECE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- 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.
- De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**

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



— OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

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 8 al 8 de 8)** 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.

4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (240-DOSCIENTOS CUARENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (13-TRECE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**.

5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.

11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.

16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios

17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.

18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.

19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.

20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/326/2025 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-94/25 de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

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 salgan de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).

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

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

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

14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).

15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. de la NAE).

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

17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).

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

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

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

21. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de construcción se deberá monitorear y tomar en cuenta 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 particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).

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

26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General del proyecto denominado **"TORRE DIEGO"** emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0158/2025).

27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General del proyecto denominado **"TORRE DIEGO"**.

28. En caso de que los locales comerciales pretendan utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

29. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

30. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública 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 (horario para multifamiliares) y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

31. En caso de utilizar bocinas, megáfonos 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).

32. 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



33. 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).
34. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo que afecte o ponga en riesgo su integridad, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
35. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
36. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
37. 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).

Emissiones al Aire

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

Contaminación del Agua

40. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
41. 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 locales comerciales, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
42. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
43. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

44. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
45. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento.
46. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
47. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
48. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

49. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto a estacionamiento, deberá de contar con 01 árbol nativo con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 196-ciento noventa y seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron los árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

Imagen Urbana

50. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

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

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

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/797/2025 de fecha a los 13-trece días del mes de octubre 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:

- El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Félix U. Gómez, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la construcción de la mencionada vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
- 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.



OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- El acceso vehicular deberá ser única y exclusivamente por la avenida Félix U. Gómez, tal y como lo señalan los planos de proyecto presentados a revisión.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.
 - El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a qué departamento corresponde cada uno.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, su funcionamiento debe ser continuo y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
 - Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.

o 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 del municipio de Monterrey.

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

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

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

- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

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

- Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto



OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

e). En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/851/2025 y plano de fecha a los 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en la banqueta, indicadas para la calle Tacuba, de acuerdo al plano autorizado correspondiente.
2. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la señalización tanto vertical como horizontal de la calle Tacuba, tal y como se indica en el plano autorizado correspondiente.
3. El solicitante se compromete a habilitar la banqueta en el tramo especificado sobre la Av. Félix U. Gómez, acera poniente, a partir de la calle Florencio Antillón, tal y como se indica en el plano autorizado correspondiente.
4. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral **2** con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
5. 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.
6. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
7. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de la licencia en trámite.**

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/827/2025 de fecha a los 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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

g) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/898/2025 de fecha a los 26-veintiséis días del mes de noviembre 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:

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

2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional 1117527) en el estudio hidrológico.

7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León en materia de Responsabilidades.

h) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/758/2025 de fecha a los 13-trece días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos



OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente

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 Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional: 1825655) para el Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio Geológico y Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional: 11640303) para el Análisis de Estabilidad de Taludes

○ De acuerdo al *Estudio de Mecánica de Suelos*, el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 10.50m., por lo que deberá apegarse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey donde menciona que *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*

○ Adicionalmente, se deberá seguir las siguientes recomendaciones generales:

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato de desplante recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
- Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.
- Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
- El nivel del desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato de roca sana.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas.
- En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.

- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Calefacción (HVAC)

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).



- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

• Presenta copia simple de **visto bueno otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia**, con Oficio 401.2C.2.2.2025/256 de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con número de expediente catastral **2** ubicado en la Avenida Félix U. Gómez sin número, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, no forma parte de los catálogos de este Instituto, ni de los INAH que elaborado de forma conjunta (CONARTE).

• Deberá respetar lo indicado en el **dictamen emitido por el Secretario de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey en su calidad de Presidente de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía**, en 21 veintiuno de noviembre de 2025 dos mil veinticinco Mediante sesión celebrada

en fechas 18 dieciocho de noviembre de 2025 dos mil veinticinco, la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía aprobó también como viable el proyecto ubicado en la calle Félix U. Gómez s/n Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, Código Postal 64000, identificado con el número de expediente catastral **2** debiendo el peticionario cumplir con los términos y justificaciones señaladas en el considerando VII del dictamen emitido por el Comité Técnico de Protección y apegarse a la normatividad estatal y municipal que corresponda, asimismo en dicha sesión se autorizó otorgar el peticionario el original del dictamen emitido por el Comité Técnico de Protección para su debido acatamiento dejando copia del mismo para constancia en el expediente administrativo JPSL-005/2025.

- Deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPCE-SAP-AR-233-2025, de fecha 06-seis días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León** emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Edificación para Multifamiliar (240 unidades tipo departamento) y Comercio (13-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Asignación de número oficial** y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por la C. Verónica Salas Cansino, Asesor Externo de la Dependencia, se proceda a bien emitir las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos".

- Deberá respetar lo indicado en el oficio número SMA/DIRA/0158/2024, N.A. IIAFO437161863 de fecha 05-cinco días del mes de marzo del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, mediante el cual autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**, con pretendida ubicación en la calle Tacuba 1621 colonia centro, municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual fue presentada por la persona Moral, SANTA CATARINA DEL PONIENTE, Sociedad Anónima de Capital Variable.

TERCERO. Se hace del conocimiento del propietario, ocupante o interesado, qué de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, dará inicio al procedimiento administrativo contenido en la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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



OFICIO No SDU/04889/2025
EXP. ADM: L-USDS-000149-25-03

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

SÉPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. Así mismo deberá observar lo dispuesto por los artículos 326 y 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y
EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Scs/Ocra/Macs/Zvnr/Cadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Mario Montero Badia en su carácter de apoderado siendo las 20 horas del día 23 del mes de Diciembre del año 2025.

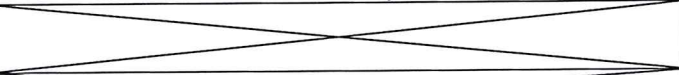
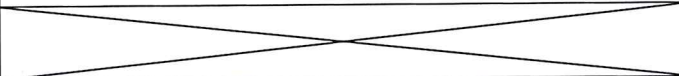
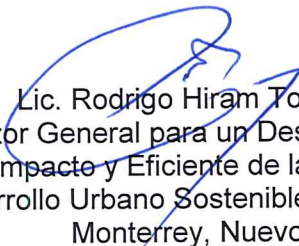
EL C. NOTIFICADOR

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Mario Montero Badia
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000149-25-03
	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 Pasaporte, 6. Número de OCR (Credencial de Elector).
	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.