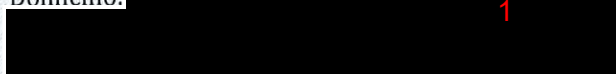




INSTRUCTIVO

**C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE
"CÍA. INMOBILIARIA EMCOR" SOCIEDAD ANONIMA.**

Domicilio:



Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
-----**VISTO**, El estado actual que guardan los autos, y de acuerdo al análisis contenido en el dictamen técnico que integra el expediente el expediente administrativo **L-USDS-000153-24-03**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 18-dieciocho de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, por la C. Elizabeth Justo Da Silva, en representación legal de la sociedad denominada **"CÍA. INMOBILIARIA EMCOR" SOCIEDAD ANONIMA**; propietaria del inmueble ubicado en la ubicado en la calle Padre Mier número 195 Pte., Zona Centro en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 conформado con una superficie de 934.75 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS-90 HABITACIONES)** para la totalidad de la superficie de terreno antes indicada. 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 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. Elizabeth Justo Da Silva como Representante Legal de la sociedad denominada **"CÍA. INMOBILIARIA EMCOR" SOCIEDAD ANONIMA**, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la calle Padre Mier número 195 Pte. Zona Centro en esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto José Guadalupe Davila Santos, con número de cedula profesional 1532446, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis., fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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 Uso de Edificación para Servicios, por la cantidad de \$ 8,207.89, con número de recibo folio 3170000034333 de fecha 18-dieciocho días del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000153-24-03 al expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia certificada de Escritura Pública Número 2682-dos mil seiscientos ochenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de junio del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Rubén Leal Isla, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 08-ocho, con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León, relativo a la constitución de la sociedad que se denomina "**CIA. INMOBILIARIA EMCOR**" S.A. Esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público, Suplente número 125-ciento veinticinco con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el número 125/5322/2023, en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, en Monterrey Nuevo León a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copia certificada de Escritura Pública Número 5963-cinco mil novecientos sesenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 08-ocho días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado José Roberto Hinojosa Barragán, Titular de la Notaría Pública Número 1-uno, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, en la cual comparece la señora ELIZABETH JUSTO DA SILVA en su carácter de Delegada Especial de "**CIA. INMOBILIARIA EMCOR**", SOCIEDAD ANÓNIMA ocurre a Protocolizar un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la cual, en el orden del día entre otros puntos se acordó designar como **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Sociedad a la señora **ELIZABETH JUSTO DA SILVA**, otorgándosele diversas facultades y poderes, entre los cuales, se encuentra **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3 Esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público, Suplente número 125-ciento veinticinco con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el número 125/5323/2023, en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, en Monterrey Nuevo León a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el **C. Elizabeth Justo Da Silva** en representación de la sociedad denominada "**CIA. INMOBILIARIA EMCOR**" S.A., y como Apoderados la **C. Karla Marcela Fuentes Luna** para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

expediente catastral **2** y en la cual presenta como testigos el **4**

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Elizabeth Justo Da Silva**, con Número **5** (representante legal de la sociedad denominada "CIA. INMOBILIARIA ENMCOR S. A. quien es propietaria del predio).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional electoral, a nombre de la C. **Karla Marcela Fuentes Luna**, con Número **5** (Gestor).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **4** con Número **5** (Testigo).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **4** con Número **5** (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/24172/2023 y número de expediente administrativo **L-000015-22** de fecha 11-once días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Servicios (Hotel 4 Estrellas), en el inmueble ubicado en la calle Padre Mier número 195 Pte., Zona Centro en esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de 934.75 metros cuadrados.

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

III. Incisos e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 10 al 10 de 10) correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Servicios (HOTEL 4 ESTRELLAS) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta Estudio de Movilidad e Impacto Vial, de fecha enero del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por el M.C. Ing. De Transito **4** con número de cédula Profesional 2882303(Ing. Civil), 6720939(Ing. Transito), manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha en el mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, en el

predio ubicado en la calle Padre Mier Poniente número 195, Zona Centro de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

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

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

- Presenta oficio número **SMA/DIRA/0136/2024**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro, 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 en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO**, consistente en la construcción de un Hotel de 6-seis niveles, el cual contará con 90-noventa habitaciones totales, 4-cuatro niveles de estacionamiento con 32-treinta y dos cajones, 2-dos elevadores, área de lobby con área administrativa, zona de restaurante, centro de negocios, 2-dos salones polivalentes y lavandería, en un predio con una superficie de 934.75 metros cuadrados y una superficie de construcción de 8,197.98 metros cuadrados, a ubicarse en la calle Padre Mier número 195 Poniente, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado mediante Expediente catastral **2** En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

- Presenta copia simple del SADM-DG/SP-0712-23 Siebel-1-18879672 F-754/23 de fecha 01-un día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, 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 para un desarrollo del tipo Comercial, un Hotel con una cantidad pre establecida de 90-habitaciones de hotel, en una superficie de 934.75 m², ubicado en Padre Mier número 195. Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

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



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

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 oficio OPFS-094/2024, de fecha a los 14-catorce días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Padre Mier número 195, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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 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 apartado precedente de requisitos (A), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), b), c), d), e), 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 certificada de Escritura Pública Acta Número 874-ochocientos setenta y cuatro de fecha 12-doce días del mes de agosto del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciada Nydia Irma Fabregat de García, en la cual comparecieron la Sra. Emilia Coronado viuda de Yong (vendedor) y el Sr. Juan Coronado Villanueva delegado de la **COMPAÑÍA INMOBILIARIA EMCOR, SOCIEDAD ANONIMA** (Comprador) de la Finca marcada con el N° 195, de la calle Padre Mier Poniente, con superficie de 1.163.44 m2. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. BAIO [REDACTED] 3

Esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público, Suplente número 125-ciento veinticinco con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el número 125/5319/2023, en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, en Monterrey Nuevo León a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copia certificada de Escrito dirigido al Director de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la cual se solicita aclaración a la escritura 874-ochocientos setenta y cuatro, de fecha 12-doce días del mes de agosto del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. baio el [REDACTED] 3

[REDACTED] toda vez que por error involuntario dentro del cuerpo de la escritura el nombre de la compradora "INMOBILIARIA EMCOR" S.A., es incorrecto, siendo el nombre correcto "**CIA. INMOBILIARIA EMCOR**" S.A., pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 97-noventa y siete, quedando asentado en el Libro de Acta Fuera de Protocolo bajo el número 097/116198/17 de fecha 16-dieciseis días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. [REDACTED] 3

[REDACTED] Esta copia de Escrito quedo **Certificada** ante el Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público, Suplente número 125-ciento veinticinco con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el número 125/5320/2023, en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, en Monterrey Nuevo León a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.

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

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 349B-11980 con fecha de pago a 30-treinta días del mes de junio 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 calle Padre Mier Pte. número 195, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

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

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

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

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

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

- Presenta escrito otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con Oficio 401.2C.2.028/2024 de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 calle Padre Mier número 195, Zona Centro, del Municipio de Monterrey Nuevo León, que el bien inmueble en mención es colindante a un Monumento Histórico, se encuentra en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos de este Instituto, bajo la ficha I-0102000181, por lo tanto, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, debe ser ingresada a este Instituto para su análisis y visto bueno, tal como lo establecen los artículos 6 y 44 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y 44 de su Reglamento, motivo por el cual proporciona a los usuarios la asesoría técnica que requieran respecto de las materias y actividades que son de su competencia como la protección y conservación de monumentos históricos inmuebles.

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

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;

- El giro solicitado es considerado como Permitido por ubicarse en una zona clasificada como SC-SERVICIOS Y COMERCIO por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del 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 **recibo de pago** expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V., respecto al periodo facturado del mes de septiembre 2025, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la **1**

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

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado

8. *[Firma]*

ORIGINAL CEDUSO MONTERREY

15725

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta Carta Responsiva de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Director Responsable de la Obra**, firmada por el Arquitecto [REDACTED] con número de cédula profesional N° 1532446, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva), y Licencia de Uso de Edificación para Hotel(4 estrellas), que se llevará a cabo en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 1172142, para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable de Estudio de Mecánica de Suelos** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 7363673, para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha en el mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, suscrita por el [REDACTED] como **Responsable de la Evaluación de Análisis de Riesgos Geológicos**, el Ingeniero Geólogo Ambiental con cédula profesional número 8439868, para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro suscrita por el [REDACTED] como **Responsable del Estudio Hidrológico** el Ingeniero Geólogo Ambiental con cédula profesional número 8439868, para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, suscrita por el [REDACTED] como **Responsable del Adendum del Estudio Hidrológico** el Ingeniero Geólogo Ambiental con cédula profesional número 8439868, para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de enero del 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el M.C. Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 6720939(Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito), para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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

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 CD.

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:



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

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 **8,422.61** 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 **8,422.61** 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. Elizabeth Justo Da Silva como Representante Legal de la sociedad denominada **"CIA. INMOBILIARIA EMCOR" SOCIEDAD ANONIMA.**, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la calle Padre Mier número 195 Pte. Zona Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto [REDACTED] con número de cedula profesional 1532446, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 12-dos días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; 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 oficiales (1 de 10 al 10 de 10) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. Elizabeth Justo Da Silva como Representante Legal de la sociedad denominada "**CIA. INMOBILIARIA EMCOR**" **SOCIEDAD ANONIMA**, en su carácter de propietaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 1532446, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia certificada de Escritura Pública Acta Número 874-ochocientos setenta y cuatro de fecha 12-doce días del mes de agosto del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciada Nydia Irma Fabregat de García, en la cual comparecieron la Sra. Emilia Coronado viuda de Yong (vendedor) y el Sr. Juan Coronado Villanueva delegado de la **COMPAÑIA INMOBILIARIA EMCOR, SOCIEDAD ANONIMA** (Comprador) de la Finca marcada con el N° 195, de la calle Padre Mier Poniente, con superficie de 1,163.44 m2. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. BAIO EL [REDACTED]

Esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público, Suplente número 125-ciento veinticinco con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el número 125/5319/2023, en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, en Monterrey Nuevo León a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copia certificada de Escrito dirigido al Director de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la cual se solicita aclaración a la escritura 874-ochocientos setenta y cuatro, de fecha 12-doce días del mes de agosto del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED]

[REDACTED] toda vez que por error involuntario dentro del cuerpo de la escritura el nombre de la compradora "INMOBILIARIA EMCOR" S.A., es incorrecto, siendo el nombre correcto "**CIA. INMOBILIARIA EMCOR**" S.A., pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 97-noventa y siete, quedando asentado en el Libro de Acta Fuera de Protocolo bajo el número 097/116198/17 de fecha 16-dieciseis días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete. y debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León BAIO EL [REDACTED]

Esta copia de Escrito quedo **Certificada** ante el Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público, Suplente número 125-ciento veinticinco con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el número 125/5320/2023, en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, en Monterrey Nuevo León a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copia certificada de Escritura Pública Número 2682-dos mil seiscientos ochenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de junio del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Rubén Leal Isla, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 08-ocho, con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León, relativo a la constitución de la sociedad que se denomina "**CIA. INMOBILIARIA EMCOR**" S.A. Esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público, Suplente número 125-ciento veinticinco con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el número 125/5322/2023, en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, en Monterrey Nuevo León a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

• Presenta copia certificada de Escritura Pública Número 5963-cinco mil novecientos sesenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 08-ocho días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado José Roberto Hinojosa Barragán, Titular de la Notaría Pública Número 1-uno, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, en la cual comparece la señora ELIZABETHA JUSTO DA SILVA en su carácter de Delegada Especial de CIA. INMOBILIARIA EMCOR, SOCIEDAD ANÓNIMA ocurre a Protocolizar un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la cual, en el orden del día entre otros puntos se acordó designar como **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Sociedad a la señora **ELIZABETH JUSTO DA SILVA**, otorgándosele diversas facultades y poderes, entre los cuales, se encuentra **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO [REDACTED] 3 Esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público, Suplente número 125-ciento veinticinco con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el número 125/5323/2023, en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, en Monterrey Nuevo León a los 14-catorce días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.

• Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el **C. Elizabeth Justo Da Silva** en representación de la sociedad denominada **"CIA. INMOBILIARIA EMCOR" S.A.**, y como Apoderados la **C. Karla Marcela Fuentes Luna** para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos el [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Elizabeth Justo Da Silva**, con Número [REDACTED] 5 (representante legal de la sociedad denominada **"CIA. INMOBILIARIA ENMCOR S. A.** quien es propietaria del predio).

• Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional electoral, a nombre de la **C. Karla Marcela Fuentes Luna**, con Número [REDACTED] 5 (Gestor).

• Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. [REDACTED] 4** con Número [REDACTED] 5 (Testigo).

• Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. [REDACTED] 4** con Número [REDACTED] 5 (Testigo).

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

• Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 349B-11980 con fecha de pago a 30-treinta días del mes de junio 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 calle Padre Mier Pte. número 195, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 4 con número de cédula Profesional 1172142, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el

predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **2**

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000636-19** de fecha a los 10-diez días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la calle Padre Mier Pte., Numero 195, Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la calle Padre Mier y Garibaldi deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital, realizados y signados por el Ingeniero Civil **4** con número de cédula Profesional 1172142, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 29-veintinueve días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Empresa "GEOPRO" y signado por EL Ingeniero Civil **4** con número de cédula Profesional 7363673, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **2**

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

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-293-2024**, de fecha 08-ocho días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, 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 DE LICENCIA DE USO DE SUELO(SERVICIOS), LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA HOTEL (4 ESTRELLAS)**, a ubicarse en la Avenida Padre Mier Poniente número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Presenta copia simple de Documento y planos con Folio IR23-221 de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HOTEL 4**



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

ESTRELLAS; ubicado en la Manzana 185; Lote 022; ubicado en calle Padre Mier Poniente número 195; Colonia centro, en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta oficio número **SMA/DIRA/0136/2024**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro, 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 en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO**, consistente en la construcción de un Hotel de 6-seis niveles, el cual contará con 90-noventa habitaciones totales, 4-cuatro niveles de estacionamiento con 32-treinta y dos cajones, 2-dos elevadores, área de lobby con área administrativa, zona de restaurante, centro de negocios, 2-dos salones polivalentes y lavandería, en un predio con una superficie de 934.75 metros cuadrados y una superficie de construcción de 8,197.98 metros cuadrados, a ubicarse en la calle Padre Mier número 195 Poniente, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado mediante Expediente catastral **2** En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad e Impacto Vial de fecha enero del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por el M.C. Ing. De Transito **4** con número de cédula Profesional 6720939(Ing. Transito), manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha en el mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, en el predio ubicado en la calle Padre Mier Poniente número 195, Zona Centro de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio de Evaluación de Análisis de Riesgos Geológicos de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la empresa **INGENIERÍA EN GEOTECNIA** y signado por Ingeniero Geólogo Ambiental **4** con número de cédula Profesional 8439868, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **2**
- Presenta Estudio de Hidrológico de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la empresa Ingeniería en Geotecnia y signado por Ingeniero Geólogo Ambiental **4** con número de cédula Profesional 8439868, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **2**
- Presenta Adendum al Estudio de Hidrológico de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la empresa Ingeniería en Geotecnia y signado por Ingeniero Geólogo Ambiental **4** con número de cédula Profesional 8439868, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **2**

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

- Presenta copia simple de Póliza Número **6** con fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco expedida por CHUBB SEGUROS MEXICO S.A. con una vigencia del día 24/SEPTIEMBRE/2025 hasta el día 24/SEPTIEMBRE/2026, con Cobertura Responsabilidad Civil Contratista por daños a terceros; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle Padre Mier Pte. Número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

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;

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V., respecto al periodo facturado del mes de septiembre 2025, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones. señalando para tal efecto en la **1**

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° SEDUSO 24172/2023 y número de expediente administrativo L-000015-22 de fecha 11-once días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Servicios (HOTEL 4 ESTRELLAS), en el inmueble ubicado en la calle Padre Mier número 195 Pte.. Zona Centro en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de 934.75 metros cuadrados.



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

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

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, 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 **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL 127/24** con número de oficio **DGDV-539/2025** de fecha a los 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, anexo al presente resolutivo.

Este requisito se subsana ó complementa con los documentos descritos en lo indicado en el numeral 12 de éste artículo.

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de **PDE-000121-24** en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro en el cual se repusieron 21-árboles nativos de 2-pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

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, C) numeral 4, (3,6,8,9, y 14) y 5 respectivamente, del presente resolutivo.

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, 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, 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 de la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS).

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, 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, inciso C) numeral 10, del presente resolutivo.

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso B) Fracción VII, del presente resolutivo.

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, inciso B) Fracción VII, de la presente determinación.

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, inciso C), numeral adicional V de la presente resolución.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 8,207.89 (ocho mil doscientos siete pesos 89/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000034333 de fecha 18-dieciocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000153-25-02 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, inciso C), numeral adicional 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

S. M.

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, inciso C), numeral adicional 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.

- Presenta Carta Responsiva de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Director Responsable de la Obra**, firmada por el Arquitecto [REDACTED] 4 con número de cédula profesional N° 1532446, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva), y Licencia de Uso de Edificación para Hotel(4 estrellas), que se llevará a cabo en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el Ingeniero Civil [REDACTED] 4 Loya con cédula profesional número 1172142, para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable de Estudio de Mecánica de Suelos** el Ingeniero Civil [REDACTED] 4 con cédula profesional número 7363673, para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha en el mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro suscrita por el [REDACTED] 4 como **Responsable del Estudio de la Evaluación de Análisis de Riesgos Geológicos**, el Ingeniero Geólogo Ambiental con cédula profesional número 8439868, para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, suscrita por el [REDACTED] 4 como **Responsable del Estudio Hidrológico**, Ingeniero Geólogo Ambiental con cédula profesional número 8439868, para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, suscrita por el [REDACTED] 4 como **Responsable del Adendum del Estudio Hidrológico** el Ingeniero Geólogo Ambiental con cédula profesional número 8439868, para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de enero del 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el M.C. Ing. [REDACTED] 4 con cédula profesional número 6720939 (Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito), para el predio ubicado en la calle Padre Mier número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

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 CD.



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, inciso C), numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente e inciso E) fracción XV y XVI, del presente resolutivo.

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, 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 Uso de Edificación para SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS).

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.

Cabe señalar qué, si bien el Giro Multifamiliar no corresponde a lo solicitado, sin embargo, este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 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 resolutivo.

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; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I, II, y III, 310 fracciones I, II, y III, 311 fracciones I, II, y III, 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 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, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del

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

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y 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 Padre Mier en una zona clasificada como **(SC) SERVICIOS Y COMERCIO**, donde el uso solicitado para **3.8.3 HOTEL (4 ESTRELLAS)** se considera como **PERMITIDO**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes de ésta determinación, 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 **SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS)**, mediante Oficio N° SEDUSO/24172/2023 y N° de expediente administrativo L-000015-22 de fecha 11-once días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés. Lo anterior, considerando el último párrafo del artículo 93 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece: *"...La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o confirmación..."*; y el Artículo 7 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, dispone que: *"...los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaría (...) lo anterior sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquiera otros derechos adquiridos que hayan obtenido los particulares de conformidad con la Ley, el Plan, este Reglamento y demás disposiciones relativas..."*

A su vez, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, establece en su artículo Transitorio Quinto, lo siguiente: *"...QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación..."*; señalando el Transitorio Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo siguiente: *"...Noveno. Las autorizaciones, licencias o permisos otorgados con anterioridad a la presente Ley quedarán vigentes por el plazo que fueron expedidas..."*; y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: *"...ARTÍCULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento..."*; resultando de esta manera procedente la presente solicitud.

TERCERO. Verificación. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq [REDACTED] con número de gafete 116790, adscrito a esta Secretaría, en fecha 15-quince días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, que el inmueble antes mencionado corresponde a predio baldío, el cual se encuentra delimitado con tapiales de madera. En su interior presenta en suelo manchones de pasto, herbáceas, así como especies de disturbio, el predio no presenta avance constructivo de proyecto anexado. Debido al estado en el que se encuentra el predio, no se observan cajones de estacionamiento, se anexan datos de microzonificación del sitio, y fotografías del inmueble.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 por Construir:	8,422.61 m2
M2 de Construcción total:	8,422.61 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar:	8,422.61 m2
-------------------	-------------



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

M2 de Edificación total: /8,422.61 m2
M2 Estacionamiento Techado: 3,277.00 m2
No. de cajones de estacionamiento: 32- cajones

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS: Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento a la citada disposición legal, el proyecto presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	819.25	819.25	ACCESO AL ESTACIONAMIENTO(ENTRADA Y SALIDA), PARA 07-SIETE CAJONES (6-CAJONES ESTANDAR, Y 1-UN CAJON PARA DISCAPACITADOS) RAMPAS DE ACCESO VEHICULAR, CASETA DE VIGILANCIA, LOBBY, CISTERNA, SALIDA DE EMERGENCIA,ESCALERAS Y ELEVADOR
1 NIVEL	819.25	819.25	LOBBY, ESCALERAS Y ELEVADOR, SALIDA DE EMERGENCIA,CIRCULACION VEHICULAR, RAMPAS DE ACCESO VEHICULAR, Y ESTACIONAMIENTO PARA 08-CAJONES ESTANDAR, CUARTO DE MAQUINAS.
2 NIVEL	819.25	819.25	LOBBY, ESCALERAS Y ELEVADOR, SALIDA DE EMERGENCIA,CIRCULACION VEHICULAR, RAMPAS DE ACCESO VEHICULAR, Y ESTACIONAMIENTO PARA 08-CAJONES ESTANDAR, CUARTO DE MAQUINAS.
3 NIVEL	819.25	819.25	LOBBY, ESCALERAS Y ELEVADOR, SALIDA DE EMERGENCIA, COMEDOR DE EMPLEADOS, VESTIDOR DE EMPLEADOS, BODEGAS, CIRCULACION VEHICULAR, RAMPAS DE ACCESO VEHICULAR, Y ESTACIONAMIENTO PARA 09-CAJONES(8-CAJONES ESTANDAR Y 1-UN CAJON PARA DISCAPACITADOS) CUARTO DE MAQUINAS.
4 NIVEL	787.99	787.99	LOBBY Y AMENIDADES(RESTAURANTE, COCINA, RECEPCIÓN, GERENCIA, ADMINISTRACIÓN, BUSSINES CENTER, SALA DE JUNTAS, BAÑOS HOMRES Y MUJERES, BODEGA, AUDITORIO 1 Y 2, ESTANCIA, ESCALERAS Y ELEVADORES, SALIDA DE EMERGENCIA
5 NIVEL	726.27	726.27	AREA DE HOTEL (15 HABITACIONES), CUARTO DE MAQUINAS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES, SALIDA DE EMERGENCIA,
6 NIVEL	726.27	726.27	AREA DE HOTEL (15 HABITACIONES), CUARTO DE MAQUINAS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES, SALIDA DE EMERGENCIA,
7 NIVEL	726.27	726.27	AREA DE HOTEL (15 HABITACIONES), CUARTO DE MAQUINAS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES, SALIDA DE EMERGENCIA,
8 NIVEL	726.27	726.27	AREA DE HOTEL (15 HABITACIONES), CUARTO DE MAQUINAS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES, SALIDA DE EMERGENCIA,
9 NIVEL	726.27	726.27	AREA DE HOTEL (15 HABITACIONES), CUARTO DE MAQUINAS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES, SALIDA DE EMERGENCIA,
10 NIVEL	726.27	726.27	AREA DE HOTEL (15 HABITACIONES), CUARTO DE MAQUINAS, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES, SALIDA DE EMERGENCIA,
TOTAL	8,422.61	8,422.61	HOTEL 4 ESTRELLAS (90-HABITACIONES), CON ESTACIONAMIENTO PARA 32-CAJONES (30-CAJONES ESTANDAR Y 2-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. En lo que respecta a los lineamientos Urbanísticos aplicables al presente proyecto, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cuadro N° 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León se establece que, en la zona Indicada como **COMERCIO Y SERVICIOS**, la Densidad habitacional, el **COS, CUS, AREA LIBRE, CAV** serán Libres.

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

ESTACIONAMIENTO(GIRO)	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
HOTEL 4 ESTRELLAS	1-UN CAJÓN POR CADA 4.5 HABITACIÓN	90 HAB/4.5=20-CAJONES	32-CAJONES(30-CAJONES ESTANDAR Y -DOS CAJÓN PARA DISCAPACITADOS	SI CUMPLE
TOTAL	20-CAJONES			

*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. Acompaña copia de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000636-19** de fecha a los 10-diez días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la calle Padre Mier Pte., Numero 195, Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la calle Padre Mier y Garibaldi deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. Por lo que respecta a los dictámenes internos y externos que obran en el presente trámite se indica:

a). DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV539/2025** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL -127/24**, de fecha a 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000153-24-03**, ubicado en la calle Padre Mier número 195 Pte. Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Planos y Oficio No. **GME/680/2025** de fecha a los 22-veintidos días del mes de septiembre 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 **DPT/V/225/2024** de fecha a los 30-treinta días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, 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 al Estudio de Movilidad y los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/433/2025** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **OPINIÓN TECNICA ESTRUCTURAL**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número **PRT/662/2025** de fecha a los 26-veintiseis días del mes de agosto 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 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.
- Mediante oficio número **PRT/737/2025** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de septiembre 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.

b). DICTAMENES EXTERNOS.

- Presenta escrito otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con Oficio 401.2C.2.028/2024 de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 calle Padre Mier número 195, Zona Centro, del Municipio de Monterrey Nuevo León, que el bien inmueble en mención es colindante a un Monumento Histórico, se encuentra en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos de este Instituto, bajo la ficha I-0102000181, por lo tanto, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, debe ser ingresada a este Instituto para su análisis y visto bueno, tal como lo establecen los artículos 6 y 44 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y 44 de su Reglamento, motivo por el cual proporciona a los usuarios la asesoría técnica que requieran respecto de las materias y actividades que son de su competencia como la protección y conservación de monumentos históricos inmuebles.

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-293-2024**, de fecha 08-ocho días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, 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 DE LICENCIA DE USO DE SUELO (SERVICIOS), LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA HOTEL(4 ESTRELLAS)**, a ubicarse en la Avenida Padre Mier Poniente número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Presenta copia simple de Documento y planos con Folio IR23-221 de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HOTEL 4 ESTRELLAS**; ubicado en la Manzana 185; Lote 022; ubicado en calle Padre Mier Poniente número 195; Colonia centro, en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

- Presenta oficio número **SMA/DIRA/0136/2024**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro, 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 en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO**, consistente en la construcción de un Hotel de 6-seis niveles, el cual contará con 90-noventa habitaciones totales, 4-cuatro niveles de estacionamiento con 32-treinta y dos cajones, 2-dos elevadores, área de lobby

SP
Mh
Y

15733

ORIGINAL SEDUSU MONTERREY

23
MTY
AQUÍ SE RESUELVE

con área administrativa, zona de restaurante, centro de negocios, 2-dos salones polivalentes y lavandería, en un predio con una superficie de 934.75 metros cuadrados y una superficie de construcción de 8,197.98 metros cuadrados, a ubicarse en la calle Padre Mier número 195 Poniente, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado mediante Expediente catastral [REDACTED] 2. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta copia simple del SADM-DG/SP-0712-23 Siebel-1-18879672 F-754/23 de fecha 01-un día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, 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 para un desarrollo del tipo Comercial, un Hotel con una cantidad pre establecida de 90-habitaciones de hotel, en una superficie de 934.75 m2, ubicado en Padre Mier número 195, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2.
- Presenta oficio OPFS-094/2024, de fecha a los 14-catorce días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Padre Mier número 195, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 "**CÍA. INMOBILIARIA EMCOR**" **SOCIEDAD ANONIMA**, la **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS- 90 NOVENTA HABITACIONES)** para el inmueble ubicado en la ubicado en la calle Padre Mier número 195 Pte., Zona Centro en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 conformado con una superficie de 934.75 metros cuadrados, con una construcción y edificación total por autorizar de 8,422.61 metros cuadrados dentro del presente expediente administrativo.

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la calle Padre Mier en una zona clasificada como **(SC) - SERVICIOS Y COMERCIO**, donde el uso solicitado para **SERVICIOS (3.8.3 HOTEL 4 ESTRELLAS)**, se consideran como **PERMITIDOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos y condicionantes:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 10 al 10 de 10), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá 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.
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

JP. Mh

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 10 al 10 de 10)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS)**
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como requerimiento mínimo 20- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, y el proyecto cuenta con 32-cajones (30-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados), tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
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.



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

c) En cuanto a los Lineamientos Ecológicos, deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/539/2025 y dictamen LTA-000127/24 de fecha 26- veintiséis días del mes de septiembre 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:

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 y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).
8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11

de la NAE).

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

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

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

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

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

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

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

21. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <https://aire.nl.gob.mx/> la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).

23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).

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

26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Hotel Kavia" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0136/2024).

27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Hotel Kavia".



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

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

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.

31. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).

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, 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).

Emisiones al Aire

38. En caso de contar 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 hotel, 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 de 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 de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
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. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-121-24 el cual fue resuelto con la reposición de 21 árboles nativos de 2-pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y el pago de cuotas de salario mínimo correspondiente.
50. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá ser arborizado con 1 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 16-dieciseis árboles y debido los cajones estarán cubiertos, 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 N° 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

Imagen Urbana

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

Se emite el presente a petición de parte interesada, 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 la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/680/2025 y plano de fecha a los 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la señalización tanto vertical como horizontal del cruce las calles Padre Mier y Garibaldi, Zona Centro, tal y como se indica en el plano autorizado correspondiente.
2. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas indicadas en el plano autorizado correspondiente, sobre el mismo cruce de las calles Padre Mier y Garibaldi, Zona Centro.



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

3. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] 2 con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, y tal como se indica en el plano autorizado.

4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.

5. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.

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

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/225/2024 de fecha a los 30-treinta días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES. Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 10 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha Enero del 2023, en el cual [REDACTED] 4 Ingeniero Civil con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 6720939 manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la **OPINIÓN TECNICA**, únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

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

• **Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

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

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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

- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

- La entrada y salida vehicular deberá realizarse exclusivamente por la avenida Padre Mier, tal y como se indica en los planos de proyecto presentados.

- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberán tener 6.00 metros de ancho como mínimo por tener doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros. Para cajones de estacionamiento dispuestos a 45 grados con respecto al pasillo de circulación el ancho de pasillo mínimo deberá ser de 4 metros. Lo anterior 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, Nuevo León.



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

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

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

- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares. Se deberá respetar los sentidos de circulación propuestos en los planos de proyecto presentado.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Con respecto a las rampas vehiculares propuestas, estas deberán respetar un ancho de carril mínimo de 4 metros con un radio de giro exterior mínimo de 6.50 metros y radio de giro interior mínimo de 2.50 metros y ser utilizadas en un solo sentido de circulación tal y como se representa en la revisión de trayectorias vehiculares realizada en el estudio de movilidad y en los planos arquitectónicos presentados a revisión.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. **PRT/433/2025** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de septiembre 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 sustentan, será necesario que se vuelva a 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.

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

g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/662/2025 de fecha a los 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible lo siguiente:**

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

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE GEOLOGÍA:

De acuerdo al Estudio Geológico (agosto 2025), realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula 8439868) y el Estudio de Mecánica de Suelos con Carta Responsiva actualizada firmada por el Ing. [REDACTED] (Cedula Profesional 7363673) con fecha de julio de 2025; esta dirección considera que ya cuenta con el contenido mínimo establecido en el Artículo 107 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, referente al Estudio Geológico-geotécnico.

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional 7363673) para el Estudio de Mecánica de Suelos y el Ing. [REDACTED] (Cédula 8439868), para el Estudio Geológico.
- Adicionalmente, se deberá seguir las siguientes recomendaciones:
 - 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 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.
 - Todas las tuberías y cisternas que transportan 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.
 - 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.
 - Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
 - 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.
 - Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio, durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
 - Se deberá garantizar la estabilidad de la estructura colindante al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/737/2025 de fecha a los 29-veintinueve días del mes de septiembre 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 Fictible lo siguiente:

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

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico, realizado por el Ing. [REDACTED] (Cedula Profesional 8439868) con fecha de febrero del 2024 y adendum al estudio hidrológico realizado por el Ing. [REDACTED] (Cedula Profesional 8439868), con fecha de septiembre de 2025; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES. Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia HIDROLÓGICA correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución Fictible por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
6. Deberá de tomar en cuenta las condiciones y recomendaciones realizadas por el Ing. [REDACTED] (Cedula Profesional 8439868) en los estudios presentados.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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 envoltente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envoltente 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



OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Mediante escrito otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con Oficio 401.2C.2.028/2024 de fecha 12-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, 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] ubicado en la calle Padre Mier número 195, Zona Centro, del Municipio de Monterrey Nuevo León, que el bien inmueble en mención es colindante a un Monumento Histórico, se encuentra en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos de este Instituto, bajo la ficha I-0102000181, por lo tanto, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, debe ser ingresada a este Instituto para su análisis y visto bueno, tal como lo establecen los artículos 6 y 44 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y 44 de su Reglamento, motivo por el cual proporciona a los usuarios la asesoría técnica que requieran respecto de las materias y actividades que son de su competencia como la protección y conservación de monumentos históricos inmuebles.

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-293-2024, de fecha 08-ocho días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, 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 DE LICENCIA DE USO DE SUELO(SERVICIOS), LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA HOTEL(4 ESTRELLAS)**, a ubicarse en la Avenida Padre Mier Poniente número 195, Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Presenta copia simple de Documento y planos con Folio IR23-221 de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HOTEL 4 ESTRELLAS**; ubicado en la Manzana 185; Lote 022; ubicado en la calle Padre Mier Poniente número 195; Colonia centro, en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

- Presenta oficio número SMA/DIRA/0136/2024, de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO**, consistente en la construcción de un Hotel de 6-seis niveles, el cual contará con 90-noventa habitaciones totales, 4-cuatro niveles de estacionamiento con 32-treinta y dos cajones, 2-dos elevadores, área de lobby con área administrativa, zona de restaurante, centro de negocios, 2-dos salones polivalentes y lavandería, en un predio con una superficie de 934.75 metros cuadrados y una superficie de construcción de 8,197.98 metros cuadrados, a ubicarse en la calle Padre Mier número 195 Poniente, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado mediante Expediente catastral [REDACTED] En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta copia simple del SADM-DG/SP-0712-23 Siebel-1-8879672 F-754/23 de fecha 01-un día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, 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 para un desarrollo del tipo Comercial, un Hotel con una cantidad pre establecida de 90-habitaciones de hotel, en una superficie de 934.75 m2, ubicado en Padre Mier, número 195, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta oficio OPFS-094/2024, de fecha a los 14-catorce días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Padre Mier número 195, Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

TERCERO. 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 no tendrá vencimiento. 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 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.

SEXTO.- Con fundamento en el artículo 326 y 327, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

SEPTIMO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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

8. 



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO NUM. SDU/04021/2025
EXP. ADM: L-USDS-000153-24-03

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.

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 Gutierrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**
Oficina del Secretario

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

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y
EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE
MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Scs/Ocra/legh/Gm/Gadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Manuel Garrido Anton en su carácter de apoderado siendo las 2:18 horas del día 15 del mes de octubre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

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

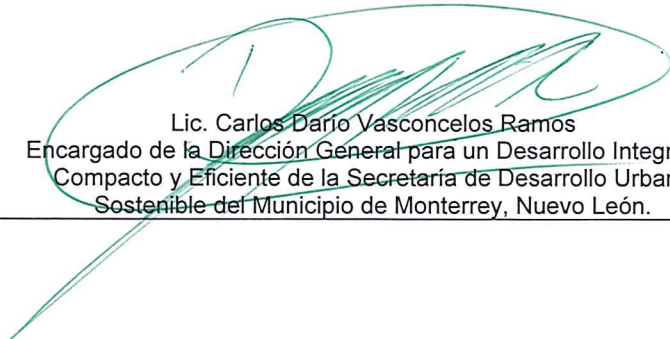
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Manuel Garrido Anton
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

15741

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000153-24-03
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Póliza.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	