



**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO 5267 SAN JERÓNIMO.**

**1**

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catroce días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDS-000215-25-03**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 25-veinticinco de julio del año 2025-dos mil veinticinco, por Bernardo Maldonado Cortes y Bernardo Flores Chapa en representación legal de la sociedad denominada **BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO 5267 SAN JERÓNIMO**, en carácter de **Propietaria** del inmueble ubicado en la **CALLE QUINTA** Número 404, **COLONIA SAN JERÓNIMO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral número **2**, solicitud a través de la cual se pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 114-CIENTO CATORCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto de la totalidad de la superficie de 5,720.65 metros cuadrados, del predio mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse, y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, IV y X, 311 fracciones III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 1,2,3,4, 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 los C.C. Bernardo Maldonado Cortes y Bernardo Flores Chapa como Apoderados Legales de la persona moral denominada "ODG HOLDING" S.A.P.I. DE C.V. quien a su vez representa a



"BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO 5267, en carácter de propietaria del predio ubicado en la calle Quinta número 404, en la Colonia San Jerónimo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 114-CIENTO CATORCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)** así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 de 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, por la cantidad de \$ 9,503.76, con número de recibo folio 3290000006236 de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000215-25-03 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 157,391-ciento cincuenta y siete mil trescientos noventa y uno, en México, Distrito Federal, de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública Número 138-ciento treinta y ocho, del Distrito Federal actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Número 06-seis de la que es titular el Licenciado Fausto Rico Álvarez; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "**BANCO INVEX, S.A.**", **INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO "INVEX, GRUPO FINANCIERO", S.A. de C.V.**; Inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con el FOLIO MERCANTIL NÚMERO [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Instrumento Número 46,288-cuarenta y seis mil doscientos ochenta y ocho, en México, Distrito Federal, de fecha 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Titular de la Notaría Pública Número 120-ciento veinte, del Distrito Federal y del Patrimonio Inmobiliario Federal; la cual contiene **LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO;** Inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con el FOLIO MERCANTIL NÚMERO [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Instrumento Número 57,218-cincuenta y siete mil doscientos dieciocho, en la Ciudad de México, de fecha 11-once días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Miguel





Ángel Espíndola Bustillos, Titular de la Notaría Pública Número 120-ciento veinte, del Distrito Federal y del Patrimonio Inmobiliario Federal; la cual contiene **LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA ANUAL DE ACCIONISTAS DE "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**; mediante el cual otorga diversos poderes entre otros a los Delegados Fiduciarios la C. **Zulema Berenice Cortez Silva y al C. Mario Rafael Esquivel Perpuli**, Inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con el FOLIO MERCANTIL NÚMERO **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 27,243-veintisiete mil doscientos cuarenta y tres, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 07-siete días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; mediante la cual comparecieron los C.C. Mario Rafael Esquivel Perpuli y Zulema Berenice Cortez Silva, en su carácter de Delegados Fiduciarios de "BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO" actuando única y exclusivamente como FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE NÚMERO 5267-cinco mil doscientos sesenta y siete, también denominado Fideicomiso 5267 San Jerónimo; a fin de otorgar diversos PODERES Y FACULTADES, entre estos, el Poder General para llevar a cabo toda clase de Actos de Administración ante todo tipo de Autoridades y/o Dependencias Gubernamentales y/o Descentralizadas, sin FACULTADES DE DELEGACIÓN NI DE SUSTITUCIÓN, A FIN DE SER EJERCIDOS ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO a favor de la persona moral denominada "ODG HOLDING", S.A.P.I DE C.V., para que lo ejerciten individualmente.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3,812-tres mil ochocientos doce, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 04-cuatro días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, del Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene la Constitución de una Sociedad Mercantil denominada **ODG HOLDING S.A.P.I. DE C.V.**, nombrando como Apoderados Legales a los señores Luis Sada Guajardo, **Bernardo Maldonado Cortes y Bernardo Flores Chapa**, contando con diversos poderes y facultades, entre estos, Poder General para Actos de Administración en General, que deberá ejercerse de manera mancomunada cualesquiera dos de tres apoderado. Registrado ante el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO **4**

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante los **C.C. Bernardo Maldonado Cortes y Bernardo Flores Chapa** en su carácter de apoderados legales de la persona moral denominada " ODG HOLDING, S.A.P.I. DE C.V., quien a su vez representa a "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, FIDEICOMISO NÚMERO 5267 Fideicomiso San Jerónimo, y como apoderado el C. Mario Montero Badia para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Calle Quinta (antes sin nombre) sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en la cual presenta como testigos a las **4**

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Bernardo Flores Chapa**, referida con el Número **5** (Apoderado Legal de la persona moral denominada "ODG HOLDING, S.A.P.I. DE C.V., quien a su vez representa a "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, FIDEICOMISO NÚMERO 5267).



- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Bernardo Maldonado Cortés**, referida con el Número **5** (Apoderado Legal de la persona moral denominada "ODG HOLDING, S.A.P.I. DE C.V., quien a su vez representa a "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, FIDEICOMISO NÚMERO 5267.)
- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. **Mario Montero Badia**, referida con el Número **6** (gestor).
- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de la C. **3** referida con el Número **5** (testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **3** referida con el 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 de 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° SDU/02207/2025 y número de expediente administrativo L-000047-22 de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, en el inmueble ubicado en la Calle Quinta (antes calle sin nombre) sin número, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de 5,720.65 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 14 al 14 de 14) para Autorización, correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (114-unidades de vivienda tipo departamento), 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 de 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 de fecha octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por el Ing. Civil **3** con número de cédula Profesional 2606269 manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 22-veintidos días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en el predio ubicado en la calle V, en el Municipio 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 Estudio de Manifiesto Ambiental Modalidad General (MIA-G) para Proyecto "EMANA" de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por la empresa denominada HIDROAMBIENTAL DE MONTERREY S.A. DE C.V, en el predio ubicado en la Calle V número 503, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** con sello de recibido de fecha 10-diez días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León.

- Presenta oficio número **SMA/DIRA/1588/2024, N.A.: IIAF0437157292** de fecha 06-seis días del mes de diciembre del año 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 las actividades de preparación del sitio y construcción de un edificio (torre) de departamentos que contará con 26-veintiseis niveles de unidades habitacionales, complementada por 4-cuatro niveles de villas, además 3-tres niveles de sótano destinados exclusivamente para el estacionamiento de los residentes y visitantes, en total albergará 114-ciento catorce unidades habitacionales, la cual incluirá una serie de amenidades compartidas que estarán disponibles tanto para los residentes de la torre como para lo de las villas, en una superficie de construcción de 33,227.26 metros cuadrados, en un predio con una superficie de 5,720.65 metros cuadrados, a ubicarse en la Calle V número 503, Colinas de San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los predios identificados 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 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta copia simple del **SADM-DG/CP-0459-24, Siebel-1-20031652 F-429/24** de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 Habitacional - Multifamiliar, con una cantidad pre establecida de 114-Departamentos y, en una superficie de 5,720.65 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calle Quinta sin Número Colonia San Jerónimo, 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.

**III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta oficio **DIE-F-384/2024**, de fecha a los 08-ocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Poniente donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Calle Quinta, sin número, Colonia San Jerónimo, 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.**

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

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

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

**V. Presentar plano de localización del predio;**

**IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;**





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

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con 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 simple de Escritura Pública Número 27,241-veintisiete mil doscientos cuarenta y uno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaria Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, hacen constar la formalización de un **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE NÚMERO 5267-cinco mil doscientos sesenta y siete**, también conocido como Fideicomiso 5267 San Jerónimo, celebrado entre las personas morales denominadas **PROPIEDADES INMOBILIARIAS GAT, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO "A")** con designación de depositario, **ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE (fideicomitente-fideicomisario "b")** y **BANCO INVEX SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVER GRUPO FINANCIERO (FIDUCIARIO)**, referente a los predios siguientes: INMUEBLE A con una superficie de 2,091.81 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** INMUEBLE B con una superficie de 829.69 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** INMUEBLE C con una superficie de 1,614.89 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** y el INMUEBLE D con una superficie de 1,271.73



metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2; a favor de la institución fiduciaria **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO** representada por sus Delegados Fiduciarios el señor Mario Rafael Esquivel Perpuli y la señora Zulema Berenice Cortez Silva;

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 27,242-veintisiete mil doscientos cuarenta y dos, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaria Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, hacen constar la formalización de un **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE** número 5267-cinco mil doscientos sesenta y siete; referente al INMUEBLE A con una superficie de 2,091.81 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 INMUEBLE B con una superficie de 829.69 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 INMUEBLE C con una superficie de 1,614.89 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y el INMUEBLE D con una superficie de 1,271.73 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 como institución fiduciaria **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO** representada por sus Delegados Fiduciarios el señor Mario Rafael Esquivel Perpuli y la señora Zulema Berenice Cortez Silva; Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, BAJO [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado mediante el cual **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, actuando como fiduciario dentro del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE NÚMERO (5267) EN EL FIDEICOMISO 4795**, representada legalmente en este acto por la sociedad mercantil denominada **ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada a su vez en este acto, por Bernardo Flores Chapa y Bernardo Maldonado Cortes, solicita la Inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS y COLINDANCIAS** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 los cuales corresponden a los lotes ubicados en la manzana número 084 lote 632 con superficie de 1,908.19 m2, lote 121 con una superficie de 863.84 m2, lote 087 con una superficie de 1,454.78 m2, y lote 634 con una superficie de 1,493.84 m2. Escrito que fue **Certificado** según consta en Acta Fuera de Protocolo Número **107/40,584/24**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos; de fecha 22-veintidos días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaria Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado. El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, BAJO [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado mediante el cual **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, actuando como fiduciario dentro del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE NÚMERO (5267) EN EL FIDEICOMISO 4795**, representada legalmente en este acto por la sociedad mercantil denominada **ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada a su vez en este acto, por Bernardo Flores Chapa y Bernardo Maldonado Cortes, solicita la Inscripción y Registro de la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 los cuales corresponden a los lotes ubicados en la manzana número 084 lote 632 con superficie de 1,908.19 m2, lote 121 con una superficie de 863.84 m2, lote 087 con una superficie de





1,454.78 m2, y lote 634 con una superficie de 1,493.84 m2, para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de **5,720.65 m2**, al cual le fue asignado el número de expediente catastral **2** predio con frente a la calle Quinta (antes calle sin Nombre) en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León. Escrito que fue **Certificado** según consta en Acta Fuera de Protocolo Número **107/43,846/24**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, BAJO **4**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de 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: 326A -412 con fecha de pago a 23-veintitres días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Calle Quinta número 404, San Jerónimo, 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 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;**

- Presenta 08-ocho 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 de 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;**

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de 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;**

Los giros solicitados son considerados como Permitidos por ubicarse en una zona clasificada como SCU-SUBCENTRO URBANO 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 de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco al 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] <sup>1</sup>

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de 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 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 10-diez días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Director Responsable de la Obra**, el Arquitecto [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cédula profesional 4468328, para el trámite de la Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva), y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 114-unidades tipo departamento); en el predio ubicado en la Calle V número 419, San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales**, el Dr. Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 2595008, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, la Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 12205376, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V número 404, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Riesgo Geológico**, el Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 15156318, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V, número 404, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes**, la Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 12205376, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V número 404, en la colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>





- Presenta carta Responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Riesgo Hidrológico**, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 1942570, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Quinta (antes sin nombre), sin número, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

- Presenta carta Responsiva de fecha 22-veintidós de agosto del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 2606269, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V, sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el 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 de 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 USB.

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **OBRA NUEVA** de construcción de **32,566.66** 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 32,566.66 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 los C.C. Bernardo Maldonado Cortes y Bernardo Flores Chapa como Apoderados Legales de la persona moral denominada "ODG HOLDING" S.A.P.I. DE C.V. quien a su vez representa a "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO 5267 SAN JERÓNIMO, en carácter de propietaria del predio ubicado en la calle Quinta número 404, en la Colonia San Jerónimo 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 CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 114-CIENTO CATORCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] con número de cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 10-diez días del mes de octubre 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 14 al 14 de 14) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C.C. Bernardo Maldonado Cortes y Bernardo Flores Chapa como Apoderados Legales de la persona moral denominada "ODG HOLDING" S.A.P.I. DE C.V. quien a su vez representa a "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO 5267 SAN JERÓNIMO, en su carácter de propietaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 114-CIENTO CATORCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] con número de cedula profesional 4468328, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 10-diez días del mes de octubre 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 simple de Escritura Pública Número 27,241-veintisiete mil doscientos cuarenta y uno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaria





Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, hacen constar la formalización de un **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE NÚMERO 5267-cinco mil doscientos sesenta y siete**, también conocido como **FIDEICOMISO 5267 SAN JERÓNIMO**; celebrado entre las personas morales denominadas **PROPIEDADES INMOBILIARIAS GAT, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO "A")** con designación de depositario, **ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE (fideicomitente-fideicomisario "b")** y **BANCO INVEX SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVER GRUPO FINANCIERO (FIDUCIARIO)**, referente a los predios siguientes: **INMUEBLE A** con una superficie de 2,091.81 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** **INMUEBLE B** con una superficie de 829.69 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** **INMUEBLE C** con una superficie de 1,614.89 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** y el **INMUEBLE D** con una superficie de 1,271.73 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** a favor de la institución fiduciaria **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO** representada por sus Delegados Fiduciarios el señor **Mario Rafael Esquivel Perpuli** y la señora **Zulema Berenice Cortez Silva**;

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 27,242-veintisiete mil doscientos cuarenta y dos, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, hacen constar la formalización de un **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE número 5267-cinco mil doscientos sesenta y siete**; referente al **INMUEBLE A** con una superficie de 2,091.81 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** **INMUEBLE B** con una superficie de 829.69 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** **INMUEBLE C** con una superficie de 1,614.89 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** y el **INMUEBLE D** con una superficie de 1,271.73 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** como institución fiduciaria **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO** representada por sus Delegados Fiduciarios el señor **Mario Rafael Esquivel Perpuli** y la señora **Zulema Berenice Cortez Silva**; Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, BAJO **4**

- Presenta copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado mediante el cual **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, actuando como fiduciario dentro del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE NÚMERO (5267)**, representada legalmente en este acto por la sociedad mercantil denominada **ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada a su vez en este acto, por **Bernardo Flores Chapa** y **Bernardo Maldonado Cortes**, solicita la Inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS y COLINDANCIAS** de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** los cuales corresponden a los lotes ubicados en la manzana número 084 lote 632 con superficie de 1,908.19 m2, lote 121 con una superficie de 863.84 m2, lote 087 con una superficie de 1,454.78 m2, y lote 634 con una superficie de 1,493.84 m2. Escrito que fue **Certificado** según consta en Acta Fuera de Protocolo Número **107/40,584/24**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 22-veintidos días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado. El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, BAJO **4**



• Presenta copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado mediante el cual **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, actuando como fiduciario dentro del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE NÚMERO (5267)**, representada legalmente en este acto por la sociedad mercantil denominada **ODG HOLDING, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada a su vez en este acto, por Bernardo Flores Chapa y Bernardo Maldonado Cortes, solicita la Inscripción y Registro de la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] **2**

[REDACTED] los cuales corresponden a los lotes ubicados en la manzana número 084 lote 632 con superficie de 1,908.19 m2, lote 121 con una superficie de 863.84 m2, lote 087 con una superficie de 1,454.78 m2, y lote 634 con una superficie de 1,493.84 m2, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **5,720.65 m2**, al cual le fue asignado el número de expediente catastral [REDACTED] **2**, predio con frente a la calle Quinta (antes calle sin Nombre) en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León. Escrito que fue **Certificado** según consta en Acta Fuera de Protocolo Número **107/43,846/24**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado. El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León. BAI0 [REDACTED] **4**

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 157,391-ciento cincuenta y siete mil trescientos noventa y uno, en México, Distrito Federal, de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública Número 138-ciento treinta y ocho, del Distrito Federal actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Número 06-seis de la que es titular el Licenciado Fausto Rico Álvarez; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada **"BANCO INVEX, S.A.", INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO "INVEX, GRUPO FINANCIERO", S.A. de C.V.**; Inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal. con el FOLIO MERCANTIL [REDACTED] **4**

• Presenta copia simple de Instrumento Número 46,288-cuarenta y seis mil doscientos ochenta y ocho, en México, Distrito Federal, de fecha 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Titular de la Notaría Pública Número 120-ciento veinte, del Distrito Federal y del Patrimonio Inmobiliario Federal; la cual contiene **LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**; Inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con el FOLIO MERCANTIL [REDACTED] **4**

• Presenta copia simple de Instrumento Número 57,218-cincuenta y siete mil doscientos dieciocho, en la Ciudad de México, de fecha 11-once días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Titular de la Notaría Pública Número 120-ciento veinte, del Distrito Federal y del Patrimonio Inmobiliario Federal; la cual contiene **LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA ANUAL DE ACCIONISTAS DE "BANCO INVEX "SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**; mediante el cual otorga diversos poderes entre otros a los Delegados Fiduciarios la C. **Zulema Berenice Cortez Silva y al C. Mario Rafael Esquivel Perpuli**. Inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal. con el FOLIO MERCANTIL [REDACTED] **4**





- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 27,243-veintisiete mil doscientos cuarenta y tres, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 07-siete días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; mediante la cual comparecieron los C.C. Mario Rafael Esquivel Perpuli y Zulema Berenice Cortez Silva, en su carácter de Delegados Fiduciarios de "BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO" actuando única y exclusivamente como FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE NÚMERO 5267-cinco mil doscientos sesenta y siete, también conocido como Fideicomiso 5267 San Jerónimo; a fin de otorgar diversos PODERES Y FACULTADES, entre estos, el Poder General para llevar a cabo toda clase de Actos de Administración ante todo tipo de Autoridades y/o Dependencias Gubernamentales y/o Descentralizadas, sin FACULTADES DE DELEGACIÓN NI DE SUSTITUCIÓN, A FIN DE SER EJERCIDOS ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO a favor de la persona moral denominada "ODG HOLDING", S.A.P.I. DE C.V., para que lo ejerciten individualmente.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3,812-tres mil ochocientos doce, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 04-cuatro días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público número 12-doce, del Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene la Constitución de una Sociedad Mercantil denominada **ODG HOLDING S.A.P.I. DE C.V.**, nombrando como Apoderados Legales a los señores Luis Sada Guajardo, **Bernardo Maldonado Cortes** y **Bernardo Flores Chapa**, contando con diversos poderes y facultades, entre estos, Poder General para Actos de Administración en General, que deberá ejercerse de manera mancomunada cualesquiera dos de tres apoderado. Registrado ante el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO **4**
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante los C.C. **Bernardo Maldonado Cortes** y **Bernardo Flores Chapa** en su carácter de apoderados legales de la persona moral denominada "ODG HOLDING, S.A.P.I. DE C.V.", quien a su vez representa a "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, FIDEICOMISO NÚMERO 5267 SAN JERÓNIMO, y como apoderado el C. Mario Montero Badia para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Calle Quinta (antes sin nombre) sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** y en la cual presenta como testigos a las **3**
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Bernardo Flores Chapa**, referida con el Número **5** (Apoderado Legal de la persona moral denominada "ODG HOLDING, S.A.P.I. DE C.V.", quien a su vez representa a "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, FIDEICOMISO NÚMERO 5267).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Bernardo Maldonado Cortes**, referida con el Número **5** (Apoderado Legal de la persona moral denominada "ODG HOLDING, S.A.P.I. DE C.V.", quien a su vez representa a "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, FIDEICOMISO NÚMERO 5267).
- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. **Mario Montero Badia**, referida con el Número **6** (gestor).



- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de la C. [REDACTED] 3 referida con el Número [REDACTED] 6 (testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 referida con el 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: 326A -412 con fecha de pago a 23-veintitres días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Calle Quinta número 404. San Jerónimo, 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 septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Dr. Ing. [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 2595008, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

**7. Alineamiento Vial.**

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000371/25 de fecha 14-catorce días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Calle Quinta, sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica en los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Calle Quinta deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y para la Vialidad Futura deberá respetar un ancho total de 15.00 metros, de paramento a paramento.

**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 Dr. Ing. [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 2595008, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Calle V, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

**9. Estudio de mecánica de suelos.**





- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Empresa "HQ CONTROL S DE R. L. DE C.V." y signado por la Ing [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 12205376, 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 V número 404, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 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-015-2025, de fecha 20-veinte días del mes de enero del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA MULTIFAMILIAR Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (114-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), a ubicarse en la Calle Quinta sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

- Presenta Estudio de Manifiesto Ambiental Modalidad General (MIA-G) para Proyecto "EMANA" de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por la empresa denominada HIDROAMBIENTAL DE MONTERREY S.A. DE C.V, en el predio ubicado en la Calle V número 503, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 con sello de recibido de fecha 10-diez días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León.

- Presenta oficio número SMA/DIRA/1588/2024, N.A.: IIAF0437157292 de fecha 06-seis días del mes de diciembre del año 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 las actividades de preparación del sitio y construcción de un edificio (torre) de departamentos que contará con 26-veintiseis niveles de unidades habitacionales, complementada por 4-cuatro niveles de villas, además 3-tres niveles de sótano destinados exclusivamente para el estacionamiento de los residentes y visitantes, en total albergará 114-ciento catorce unidades habitacionales, la cual incluirá una serie de amenidades compartidas que estarán disponibles tanto para los residentes de la torre como para lo de las villas, en una superficie de construcción de 33,227.26 metros cuadrados, en un predio con una superficie de 5,720.65 metros cuadrados, a ubicarse en la Calle V número 503, Colinas de San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los predios identificados 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.





### 13. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional 2606269, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 22-veintidós de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Calle V, sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

### 14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio de Riesgo Geológico de fecha 15-quince días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Empresa "HQ CONTROL S DE R. L. DE C.V." y signado por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional 15156318, 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 V. número 404, Colonia San Jerónimo del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Estudio de Riesgo Hidrológico de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional 1942570, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Calle Quinta (antes Calle sin nombre) sin número, Colonia San Jerónimo del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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 [REDACTED] con fecha 16-dieciseis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco expedida por CHUBB SEGUROS MEXICO S.A. con una vigencia del día 16/ENERO/2025 hasta el día 16/ENERO/2026, con Cobertura Responsabilidad Civil Contratista por daños a terceros; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Calle Quinta número 404, Colinas de San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la empresa HQ CONTROL S.DE R. L. DE C.V. y signado por la Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional 12205376 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 V, número 404, Colonia San Jerónimo del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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 08-ocho 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 la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco al 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED]

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

- Presenta copia de plano del Comité Ejecutivo Pro Urbanización de San Jerónimo aprobado por el Comité de Planificación del Estado de Nuevo León del Acta número 282 con fecha del mes de febrero del año 1961-mil novecientos sesenta y uno, y copia del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nuevo León con fecha del 24-veinticuatro de junio de 1961-mil novecientos sesenta y uno, número 50-cincuenta. Decreto número 128-ciento veintiocho, en cuyo artículo 1, se decreta la ejecución de las obras de urbanización del Sector San Jerónimo, conforme al proyecto aprobado por la Comisión de Planificación del Estado con fecha 21-veintiuno de febrero de 1961-mil novecientos sesenta y uno, según Acta número 282-II.

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano (1 de 1) con número de Oficio SEDUSO/02909/2024, de fecha 19-diecinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro emitido dentro del expediente administrativo S-045/2024, por esta Secretaría, mediante el cual se Autorizó la FUSIÓN de los predios identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] (1,908.19 m2), [REDACTED] (863.84 m2), [REDACTED] (1,454.78 m2) y [REDACTED] (1,493.84 m2), para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 5,720.65 m2 y así también quedo registrado ante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León con el número de Registro M-70 R-22 2410009016 con fecha 08-ocho de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, asignándole al lote resultante identificado como "LOTE FUSIONADO" el número de expediente catastral [REDACTED]

- Presenta copia simple de cartulina de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitida dentro del número de recibo 001435/20024 y número de expediente administrativo TM-DETH-000264-24, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 2,594.00



metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la Calle Quinta N° 404, San Jerónimo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SDU/02207/2025 y número de expediente administrativo L-000047-22 de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, en el inmueble ubicado en la Calle Quinta (antes calle sin nombre) sin número, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de 5,720.65 metros cuadrados.

**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 con fecha de recibido a los 07-siete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

Este requisito se subsana 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 USB.

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

- Presenta copia simple del oficio No. SDU/02447/2025, identificado mediante el expediente administrativo N° PDE-000035-25, de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual otorga el Permiso de Desmonte y Desyerbe a realizar en una superficie total de 5720.65 m2, en el predio ubicado en la Calle Quinta número 404, identificado como lote 632, de la manzana 84, en la Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey. Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

**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":**

1. 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 Dictamen.

- 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":**

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

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

**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 Dictamen.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE



EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 114-CIENTO CATORCE UNIDADE DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO).

**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 08-ochos 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 Dictamen.

**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 Dictamen.

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral adicional IV del presente Dictamen.

**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 del presente Dictamen.

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 9,503.76, con número de recibo folio 3290000006236 de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de





la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000215-25-03 al expediente catastral

**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 D), numeral adicional III del presente Dictamen.

**XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,**

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso D), numeral adicional IV del presente Dictamen.

**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 10-diez días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Director Responsable de la Obra**, el Arquitecto [REDACTED] con número de cédula profesional 4468328, para el trámite de la Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva), y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar, 114-unidades tipo departamento); en el predio ubicado en la Calle V número 419, San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales**, el Dr. Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 2595008, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, la Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 12205376,



en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V número 404. Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Riesgo Geológico**, el Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 15156318, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V, número 404, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes**, la Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 12206376, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V número 404, en la colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta carta Responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Riesgo Hidrológico**, el Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 1942570, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Quinta (antes sin nombre), sin número. Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta carta Responsiva de fecha 22-veintidós de agosto del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 2606269, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle V, sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el 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 USB.

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

**I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**

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

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

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

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

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

**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), numerales 3 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 114-CIENTO CATORCE UNIDADE DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO).

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

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 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 Dictamen.

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 a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, así como las demás disposiciones de carácter Federal, Estatal, y Municipal aplicables, 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.



Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** dando frente a la Calle Quinta en una zona clasificada como (SCU) – **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)**, se consideran como **PERMITIDOS**. Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes de esta determinación, queda señalado que el predio ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR)** mediante Oficio N° SDU/02207/2025 y N° de expediente administrativo L-000047-22 de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco.

**TERCERO. Verificación física.** De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez con número de gafete 66626, adscrito a esta Secretaría, en fecha 13-trece días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, se pudo constar que los trabajos de construcción del proyecto solicitado aun no inician, incluso aún no se inicia con la demolición de la edificación que aún existe en el lugar, al que se da uso de estacionamiento o almacén de vehículos de los talleres vecinos mientras que la edificación que se ubica en el predio y que no formará parte del proyecto, aparente mente no se da uso alguno (según comento una persona frente de la misma). Aún no se inicia con los trabajos de construcción presentado y en el lugar existe una edificación la cual no formaría parte del proyecto que nos ocupa, pero aún no se inicia con su demolición. Aún no se habilitan las áreas para estacionamiento. Se anexan microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes, así como el número oficial a la vista. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno.

**CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.**

**Datos de Construcción**

M2 por Construir: 32,566.66 m2  
M2 de Construcción total: 32,566.66 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar: 32,566.66 m2  
M2 de Edificación total: 32,566.66 m2  
M2 Estacionamiento Techado: 11,967.84 m2  
Número de Departamentos: 114-unidades  
No. de cajones de estacionamiento: 277- cajones

**QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas.**

| NIVELES  | M2 POR CONSTRUIR | M2 TOTALES | DESGLOSE DE ÁREAS                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SOTANO 3 | 3,823.74         | 3,823.74   | RAMPA DE ACCESO VEHICULAR, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 81 CAJONES( 21-CAJONES COMPACTOS, 60- CAJONES ESTANDAR), ALMACENES, AREA DE EQUIPOS, VESTIBULO, ESCALERAS Y ELEVADORES, CISTERNA AGUA CRUDA CELDA, CUARTO DE BOMBAS,CISTERNA AGUA FRIA Y PCI CELDA 1, Y 2 DUCTOS, TANQUE TORMENTAS. |
| SOTANO 2 | 4,084.68         | 4,084.68   | RAMPA DE ACCESO VEHICULAR, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 105 CAJONES( 23-CAJONES COMPACTOS, 05-CAJONES PARA                                                                                                                                                                                  |





|             |          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |          |          | DISCAPACITADOS, 77- CAJONES ESTANDAR),ALMACENES, AREA DE EQUIPOS, DUCTOS,VESTIBULOS ESCALERAS Y ELEVADORES.                                                                                                                                                                                                                                           |
| SOTANO 1    | 4,059.42 | 4,059.42 | RAMPA DE ACCESO VEHICULAR, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 91- CAJONES (22-CAJONES COMPACTOS, 07-CAJONES PARA DISCAPACITADOS, 62- CAJONES ESTANDAR), CUARTO ELECTRICO, MEDIDORES, ÁREA DE LIMPIEZA, BASURA REFRIGERADA, CTO. DE MAQUINAS, CTO. DE BASURA, TRANSFER DUCTOS DE VENTILACIÓN, CTO DE MAQUINAS, ALMACENES, VESTIBULO, ESCALERAS Y ELEVADORES. |
| PLANTA BAJA | 1,754.76 | 1,754.76 | CASETA, BAÑO, RAMPA DE ACCESO VEHICULAR, AMENIDADES,FUENTE, 06- SEIS DEPARTAMENTOS (Planta baja, comprendidos en los niveles Planta Baja y Nivel 1, ), TERRAZAS PRIVADAS, LOBBY, BAÑOS, MANTENIMIENTO, CUARTO SISTEMA, EQUIPOS HVC, ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                            |
| NIVEL 1     | 1,931.94 | 1,931.94 | 4-DEPARTAMENTOS, DEPARTAMENTOS(Planta alta de los departamentos comprendidos en los niveles Planta Baja y Nivel 1), Y 02-DEPARTAMENTOS ( Planta baja, comprendidos en los niveles 1 y nivel 2, ),ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                               |
| NIVEL 2     | 2,089.04 | 2,089.04 | 10-DEPARTAMENTOS, DEPARTAMENTOS(Planta alta de los departamentos comprendidos en los Niveles 1 y Nivel 2 ), Y terrazas techadas, ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                               |
| NIVEL 3     | 753.43   | 753.43   | 4-DEPARTAMENTOS, 2-DEPARTAMENTOS, (Planta Baja de los departamentos comprendidos en los Niveles 3 y Nivel 4 ), Y terrazas techadas, ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                            |
| NIVEL 4     | 1,007.08 | 1,007.08 | VESTIBULO, ESCALERAS Y ELEVADORES, EQUIPOS, AMENIDADES, BAÑOS,DEPARTAMENTOS (planta alta de departamentos comprendidos en los niveles 3 y nivel 4), TERRAZAS TECHADAS.                                                                                                                                                                                |
| NIVEL 5     | 549.82   | 549.82   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 6     | 549.82   | 549.82   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 7     | 549.82   | 549.82   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 8     | 549.82   | 549.82   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 9     | 549.82   | 549.82   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 10    | 549.82   | 549.82   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 11    | 549.82   | 549.82   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 12    | 549.82   | 549.82   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 13    | 549.82   | 549.82   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 14    | 549.82   | 549.82   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 15    | 548.13   | 548.13   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NIVEL 16    | 548.13   | 548.13   | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                                                                                                                                                                                 |



|              |                  |                  |                                                                                                                                                                               |
|--------------|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NIVEL 17     | 548.13           | 548.13           | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                         |
| NIVEL 18     | 548.13           | 548.13           | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                         |
| NIVEL 19     | 548.13           | 548.13           | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                         |
| NIVEL 20     | 548.13           | 548.13           | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                         |
| NIVEL 21     | 548.13           | 548.13           | 4-DEPARTAMENTOS, Y TERRAZAS TECHADAS, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                         |
| NIVEL 22     | 548.13           | 548.13           | 3-DEPARTAMENTOS,, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                             |
| NIVEL 23     | 548.13           | 548.13           | 3-DEPARTAMENTOS,, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                             |
| NIVEL 24     | 548.13           | 548.13           | 3-DEPARTAMENTOS,, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                             |
| NIVEL 25     | 548.13           | 548.13           | 3-DEPARTAMENTOS,, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                             |
| NIVEL 26     | 548.13           | 548.13           | 3-DEPARTAMENTOS,, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                             |
| NIVEL 27     | 548.13           | 548.13           | 3-DEPARTAMENTOS,, VESTIBULO, EQUIPOS, DUCTOS INSTALACIONES ESCALERAS Y ELEVADORES                                                                                             |
| NIVEL 28     | 415.96           | 415.96           | AREA DE AMENIDADES, ALBERCA, BAÑOS, DUCTOS DE INSTALACIONES,EQUIPOS,                                                                                                          |
| AZOTEA       | 22.72            | 22.72            | AZOTEA                                                                                                                                                                        |
| <b>TOTAL</b> | <b>32,566.66</b> | <b>32,566.66</b> | <b>MULTIFAMILIAR(114-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), ESTACIONAMIENTO PARA 277 CAJONES(66-CAJONES COMPACTOS, 12-CAJONES PARA DISCAPACITADOS, 199-CAJONES ESTANDAR</b> |

**SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.**

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, **Poniente**, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un **SCU-SUBCENTRO URBANO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

| Superficie a Dictaminar :                       |        | 5,720.65 metros cuadrados |          |           |                  |
|-------------------------------------------------|--------|---------------------------|----------|-----------|------------------|
| Lineamientos                                    | NORMA  |                           | PROYECTO |           | OPINIÓN          |
|                                                 | COEF   | M2                        | COEF     | M2        |                  |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)   | 0.75   | 4,290.49                  | 0.40     | 2,266.27  | <b>SI cumple</b> |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 10.00V | 57,206.50                 | 5.69     | 32,566.66 | <b>SI cumple</b> |
| <b>ÁREA LIBRE</b>                               | 0.25   | 1,430.16                  | 0.60     | 3,454.38  | <b>SI cumple</b> |





|                                      |                                        |        |                          |        |           |
|--------------------------------------|----------------------------------------|--------|--------------------------|--------|-----------|
| C. A. V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.15                                   | 858.10 | 0.15                     | 858.17 | SI cumple |
| NIVELES MÁXIMOS                      | MAS DE 12 - NIVELES                    |        | 34-NIVELES               |        | SI cumple |
| ALTURA MÁXIMA POR NIVEL              | 4.00 METROS                            |        | *5.50, 6.15, 7.00 METROS |        | SI cumple |
| DENSIDAD                             | **150 VIV/HA=66.66 M2 /DE TERRENO/ VIV |        | *** 114-VIVIENDAS        |        | SI cumple |

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

\* Ahora bien, de acuerdo a N° de Oficio PRT/ 786/2025, de fecha 07-siete días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta dependencia, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de planta baja con una variación de 4.00 cuatro metros a 5.50- cinco punto cincuenta metros, 6.15 seis punto quince metros, y 7.00 siete metros, respectivamente, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como de: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Edificación para Habitacional (Multifamiliar con 114-ciento catorce unidades de vivienda tipo departamento), en un predio ubicado en la calle Quinta número 404, Colonia San Jerónimo del Municipio de Monterrey Nuevo León, con número de expediente catastral **2** bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000215-25-03.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley",

La presente se circunscribe a la opinión solicitada, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados en relación al oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico, y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar modificar el sentido de la presente opinión.

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

\*\*De acuerdo al plan se encuentra en un SCU-SUBCENTRO URBANO (GALERIAS) en el cual se permiten 150- viviendas por hectárea o 66.66 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 5,720.65 m2 dando un total de 85- viviendas.

\*\*\* De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece lo siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -



cero puntos setenta y cinco". Es decir 150 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 200 viv/ha = 50.00 m2 de terreno/viv., que divididos entre la superficie del terreno 5,720.65 m2 = 114-viv. y el proyecto cuenta con 114-viviendas por lo que si cumple con la Densidad.

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 5,720.65 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 457.65 metros cuadrados, los cuales son indicados con 457.66 metros cuadrados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición

**SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** 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 para su uso, de conformidad a lo dispuesto por las norma 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)                           | NORMA       |              | PROYECTO      |             | SOLUCIONA CON:<br>277 cajones (199-cajones estándar y 66-compactos y 12-cajones para discapacitados) | OPINIÓN SI CUMPLE |
|--------------------------------------------------|-------------|--------------|---------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                  | CANTIDAD    | UBS          | M2            | REQUIERE    |                                                                                                      |                   |
| 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) | 2.3 cajones | Por vivienda | 114-viviendas | 262-cajones |                                                                                                      |                   |
| REQUIERE UN TOTAL                                | 262-CAJONES |              |               |             |                                                                                                      |                   |

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

• **OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. ALINEAMIENTO VIAL.** Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000371/25** de fecha 14-catorce días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Calle Quinta, sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica en los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Calle Quinta deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y para la Vialidad Futura deberá respetar un ancho total de 15.00 metros de paramento a paramento.





**Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible**

OFICIO No SDU/04026/2025  
EXP. ADM: L-USDS-000215-25-03

**a) DICTÁMENES INTERNOS:**

- Mediante Oficio No. **GDV-510/2025** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL -129/25**, de fecha a 11-once 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-000215-25-03**, ubicado en la calle Quinta número 404, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Planos y Oficio No. **GME/700/2025** de fecha a los 07-siete días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público OTORGA VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número **PRT/690/2025** de fecha a los 17-dieciséis 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 **Opinión Técnica respecto a la materia de VIALIDAD** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/775/2025** de fecha a 1 -un día del mes de octubre 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, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **PRT/757/2025** de fecha a los 30-treinta 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 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/728/2025** de fecha a los 17-dieciséis 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) DICTÁMENES EXTERNOS:**

- Mediante oficio **No. DPCE-SAP-AR-015-2025**, de fecha 20-veinte días del mes de enero del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE LICENCIA DE

15813



31  
**MTY**  
**AQUÍ SE RESUELVE**



USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA MULTIFAMILIAR Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (114-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), a ubicarse en la Calle Quinta sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Presenta oficio número **SMA/DIRA/1588/2024**, N.A.: **IIAF0437157292** de fecha 06-seis días del mes de diciembre del año 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 las actividades de preparación del sitio y construcción de un edificio (torre) de departamentos que contará con 26-veintiseis niveles de unidades habitacionales, complementada por 4-cuatro niveles de villas, además 3-tres niveles de sótano destinados exclusivamente para el estacionamiento de los residentes y visitantes, en total albergará 114-ciento catorce unidades habitacionales, la cual incluirá una serie de amenidades compartidas que estarán disponibles tanto para los residentes de la torre como para lo de las villas, en una superficie de construcción de 33,227.26 metros cuadrados, en un predio con una superficie de 5,720.65 metros cuadrados, a ubicarse en la Calle V número 503, Colinas de San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los predios identificados 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/CP-0459-24**, **Siebel-1-20031652 F-429/24** de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 Habitacional - Multifamiliar, con una cantidad pre establecida de 114-Departamentos y, en una superficie de 5,720.65 m2, ubicado en la Calle Quinta sin Número Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

- Presenta oficio **DIE-F-384/2024**, de fecha a los 08-ocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Poniente donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Calle Quinta, sin número, Colonia San Jerónimo, 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 **BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO 5267 SAN JERÓNIMO**, las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 114-CIENTO CATORCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del inmueble ubicado en la **CALLE QUINTA** Número 404, **COLONIA SAN JERÓNIMO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] para la totalidad de superficie de 5,720.65 metros cuadrados, con





una construcción y edificación por autorizar de 32,566.66 metros cuadrados en el presente expediente administrativo.

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

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** dando frente a la Calle Quinta en una zona clasificada como **(SCU) – SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)** se considera como **PERMITIDO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

**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 14 al 14 de 14), 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 EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (114-CIENTO CATORCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
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 apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones



del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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 14 al 14 de 14)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (114-CIENTO CATORCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**.

4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como mínimo 262- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajones estándar, 2.50 X 4.50 metros para cajones compactos y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, y el proyecto cuenta con 277-cajones (199-cajones estándar, 66-cajones compactos, 12-cajones para discapacitados), tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.

5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **858.17 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.

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





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

**c) En cuanto a los Lineamientos Ecológicos, deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/510/2025 y dictamen LTA-000129/25 de fecha 11-once 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 (en adelante RPA e IUM):

**Durante la etapa de construcción:**

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, y los de



manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-202, 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 del NAE).

8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> 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 transporten los materiales de demolición, los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, estos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.18 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 del 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 carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).

14. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.13 de la NAE).

15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5m 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 interior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.31 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 cualquiera 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 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 <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

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

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

#### **Durante la etapa de operación. -**

##### **Generales**

24. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable evitando encharcamiento (numeral 8.1.7.2 de la NAE).

25. Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).

26. Deberá cumplir cada una de los términos y condiciones establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "EMANA" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/1588/2024).

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

28. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

##### **Impacto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

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

30. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán



estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).

31. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

#### **Contaminación del Suelo**

32. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

33. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).

34. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).

35. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).

36. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

#### **Emisiones al Aire**

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

#### **Contaminación del Agua**

38. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).

39. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.

40. 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**

41. 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).

42. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

43. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

44. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-035-25 el cual fue resuelto con la reposición de 665 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

45. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 9 árboles nativos con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Artículo 215 fracción VI). En caso de incumplimiento de este numeral se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 139- ciento treinta y nueve árboles y debido los cajones están bajo construcción, se requirieron los 139 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de 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**

46. 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.

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

**d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/700/2025 y plano de fecha a los 07-siete días del mes de octubre 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 e instalación de la señalización, tanto vertical como horizontal, en el cruce de la Av. San Jerónimo y la calle Jesús María González, tal como se indica en el plano autorizado correspondiente.
2. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la semaforización peatonal en el cruce de la Av. San Jerónimo y la calle Jesús María González, lo cual incluye: bases, cableado, el control para todo el sistema semafórico y todo lo requerido para su correcta instalación y funcionamiento.
3. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral **2** con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, 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.
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 la licencia en trámite.**

**e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/690/2025 de fecha a los 17-dieciséis 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 Factible lo siguiente:**

#### **CONCLUSIONES**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 14 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 22 de agosto del 2025, en el cual 3 Ingeniero Civil con cedula profesional 2606269, 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 predio cuenta con afectación vial por una vialidad futura que se tiene prevista al sur del predio de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la construcción de la mencionada vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, 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.
- De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo una estación de carga de vehículos eléctricos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.





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

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

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

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

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

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. 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.

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

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

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

*J.S. MK*

*41*



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

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

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

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

**f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/775/2025 de fecha a 1-un día del mes de octubre 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 aperebrir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. 2019

**g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/757/2025 de fecha a los 30-treinta días del mes de septiembre 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 los 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 TECNICA** correspondientes en los términos siguientes:

**CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS:** Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 6 sondeos de exploración hasta una profundidad de 49.00 m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 27.00m.

**CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:** El predio se encuentra en el valle de encuentran antepaís formado por todo el frente tectónico de la SMO, incluyendo estructuras subsecuentes como la Anticlinal Sierra de las Mitras (al Centro) y Cerro del Obispado (al Oeste), estructuras formadas durante la Orogenia Laramide; siendo esta última la estructura geológica importante cercana al predio en estudio. No se detectaron afloramientos de roca expuestos en donde se pudieran tomar datos geológicos estructurales como, por ejemplo, azimuts, buzamientos y/o clasificaciones geomecánicas. En la zona de estudio se verifican materiales aluviales indicados en las cartas geológicas. Se puede concluir que la peligrosidad en el predio de estudio refiriéndonos a la frecuencia de ocurrencia de un proceso geológico en muy baja, por lo que, se considera viable la ejecución del proyecto siempre y cuando se realicen las medidas de mitigación de riesgos.

**CON RESPECTO AL ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:** Se puede concluir que, con base en los análisis de taludes realizados que se deberán ejecutar en todo el perímetro de los sótanos las recomendaciones de contención analizadas mediante muros de contención, un sistema de pilas y en algunas zonas donde el terreno nos lo permite, se recomienda un talud de 70° y concreto lanzado con un armado con doble malla triple torsión. Se obtuvieron factores de seguridad de hasta 2.409.

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional 15156318) para el Estudio Geológico y la Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional 12205376) para el Estudio de Mecánica de Suelos y el Análisis de Estabilidad de Taludes.
- o De acuerdo al *Estudio de Mecánica de Suelos* el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 27.00m0., por lo que deberá apegarse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, donde menciona que " *En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.*"



o 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 de desplante recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, serán llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra, lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
- Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.
- Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
- El nivel de desplante de las cimentaciones deberá estar dentro de estrato de roca sana.
- Todas las Tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas.
- En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores de proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garantizan la estabilidad del inmueble.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con el propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de mecánica de Suelos.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio





de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/728/2025 de fecha a los 17-dieciséis 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 Factible lo siguiente:**

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme 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 HIDROLOGIA**

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico, realizado por el Ing [REDACTED] 3 (Cédula Profesional 1942570) con fecha de agosto del 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 **Factible** 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 conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing [REDACTED] 3 (Cédula Profesional 1942570) en el estudio presentado.



7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos 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 envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

**Servicio de agua caliente:**

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:





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

**Medidas de eficiencia del agua:**

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

**Energía renovable:**

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

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

• Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-015-2025, de fecha 20-veinte días del mes de enero del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA MULTIFAMILIAR Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (114-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), a ubicarse en la Calle Quinta sin número, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

• Presenta oficio número SMA/DIRA/1588/2024, N.A.: IIAF0437157292 de fecha 06-seis días del mes de diciembre del año 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 las actividades de preparación del sitio y construcción de un edificio (torre) de departamentos que contará con 26-veintiseis niveles de unidades habitacionales, complementada por 4-cuatro niveles de villas, además 3-tres niveles de sótano destinados exclusivamente para el estacionamiento de los residentes y visitantes, en total albergará 114-ciento catorce unidades habitacionales, la cual incluirá una serie de amenidades compartidas que estarán disponibles tanto para los residentes de la torre como para lo de las villas, en una superficie de construcción de 33,227.26 metros cuadrados, en un predio con una superficie de 5,720.65 metros cuadrados, a ubicarse en la Calle V número 503, Colinas de San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los predios identificados 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.

• Presenta copia simple del SADM-DG/CP-0459-24, Siebel-1-20031652 F-429/24 de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 Habitacional - Multifamiliar, con una cantidad pre establecida de 114-Departamentos y, en una superficie de 5,720.65 m2, ubicado en la Calle Quinta sin Número Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

- Presenta oficio **DIE-F-384/2024**, de fecha a los 08-ocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Poniente, donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Calle Quinta, sin número, Colonia San Jerónimo, Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

**SEXTO.** 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 con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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





Gobierno  
de Monterrey



Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No SDU/04026/2025  
EXP. ADM: L-USDS-000215-25-03

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

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



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

*[Firma manuscrita]*

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



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

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

LIC. CARLOS DARIO 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

*[Firma]* Scs/Ocra/Iegh/Gim/Gadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Mano Montano Badia en su carácter de apoderado siendo las 156 horas del día 22 del mes de 10 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 Mano Montano Badia

FIRMA *[Firma]*  
IDENTIFICACIÓN 5

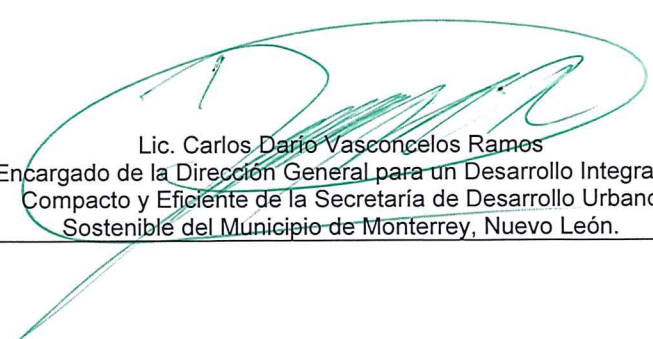
15822

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

49  
**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE



# CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL       |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INFORMACIÓN<br>CONFIDENCIAL | Expediente                                                     | L-USDS-000215-25-03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                             | 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. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte, 7. Número de Póliza,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                             | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público           | <br>Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |