



INSTRUCTIVO

C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA ARADA INMUEBLES
SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE
CAPITAL VARIABLE. Domicilio: [REDACTED] 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 10-diez días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDS-000299-24-03**, formado con motivo de la solicitud presentada el 14-catorce de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Miguel Ángel Fernández Mendoza en representación legal de la sociedad denominada **ARADA INMUEBLES SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, propietaria del inmueble ubicado en: calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 conформado con una superficie de 6,248.73 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (79-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del predio antes 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, 310 fracción III, 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 y 91 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey; y artículos 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 de Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracción, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial de trámite firmada por el C. Miguel Ángel Fernández Mendoza como apoderado Legal de la sociedad denominada **ARADA INMUEBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**; en su carácter de propietario del predio ubicado en la Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (79-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, signado también por el **Director Responsable de Obra**, la Arq. [REDACTED] 3 con cédula profesional número

12015132, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 07-siete días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

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 y Artículo 160 Bis., fracción I; de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88 (nueve mil ciento diecinueve pesos 88/100 M.N), con número de recibo folio 3170000035765 de fecha 15-quince días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000299-24-03 al expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la licencia solicitada.

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 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Escritura Publica Número 11,173-once mil ciento setenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual se **Constituye la Sociedad denominada ARADA INMUEBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, o de su abreviatura **S.A.P.I DE C.V.** Registrada ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, con número de folio mercantil electrónico [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Escritura Publica número 1,952-mil novecientos cincuenta y dos, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento compareció el Licenciado Alejandro José Maiz Manautou en su carácter de Apoderado de la sociedad denominada **ARADA INMUEBLES, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, quien ocurre a formalizar el otorgamiento del Poder para Actos de Administración a favor del señor **Miguel Ángel Fernández Mendoza**. Inscrita ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León con número de folio mercantil electrónico [REDACTED] 4
- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 09-nueve días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual el C. Miguel Ángel Fernández Mendoza, Apoderado Legal de la sociedad denominada **ARADA INMUEBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter de propietario del predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 mediante la cual otorga poder a favor de la C. **Paloma Juliana Salas Maldonado y/o Daniela Patricia Reyes Aguirre** para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Uso de Suelo, Construcción y Edificación para habitacional multifamiliar (79-viviendas tipo de departamentos) y número oficial; nombrando como testigos a lo: [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Miguel Ángel Fernández Mendoza expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de la sociedad denominada **ARADA INMUEBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**).



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. Paloma Juliana Salas Maldonado expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. Daniela Patricia Reyes Aguirre expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 311, fracción III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y Artículo 160 Bis., fracción III de la Reforma al 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 número de oficio SEDUSO/19892/2022 dentro del número de expediente administrativo L-000027-22, de fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, mediante la cual se autoriza la **FACTIBILIDAD, para los usos de suelo de VIVIENDA (MULTIFAMILIAR 2 más viviendas por lote), Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicio (Oficinas)** en el inmueble ubicado en la Calle Santos Cantú, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie de 6,248.73 metros cuadrados, derivado del fideicomiso de administración e inversión con derecho de reversión identificado bajo el número 3743, y por ende, se emite la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO.**

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 y Artículo 160 Bis., fracción XI de la Reforma Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I. Inciso 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 (1 de 11 al 11 de 11) con el contenido de los mismos (plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general), firmados por el C. Miguel Ángel Fernández Mendoza, representante legal de la sociedad mercantil denominada ARADA INMUEBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN CAPITAL VARIABLE en su carácter de propietario del predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 donde solicitan **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (79-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**; Signados también por el Director Responsable de Obra la Arq. Paloma Juliana Salas Maldonado, quién manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 07-siete días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

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 X de la Reforma al 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 del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por ESTUDIOS VIALES, signado por la Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 5880505; quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 21-veintiún días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (79 viviendas tipo departamentos) para el predio ubicado en la Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 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 copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio número **SMA/DIRA/1065/2024** de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual se **Autoriza de Manera Condicionada** en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**; en relación al predio ubicado en la Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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.

- De acuerdo al visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León 1ra. Etapa, el predio se encuentra en una Zona de Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento.

- Presenta Estudio Hidrológico elaborado por GEOEST GEOTECNIA ESTRUCTURAL, signado por el M.I. Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 9027136, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro; además anexa Addendum, signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 9027136; quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 10-diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco; en relación al proyecto para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Estudio Geológico de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por GEOEST GEOTECNIA ESTRUCTURAL signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 9027136, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del **29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro**, en relación al proyecto para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta la Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., de fecha 10-diez días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, con número de oficio SADM-DG/CP-0189-25, Siebel: 1-20672482 F-177/25, donde se considera factible con una vigencia de 02-dos años a partir de la fecha de presentación de dicho oficio para un desarrollo del tipo Habitacional-Multifamiliar, con una cantidad pre establecida de 79



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

departamentos en una superficie de 6,248.73 m², ubicado en la Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificada 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 y artículo 160 Bis; fracción XVI de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de factibilidad de servicio de electricidad emitida por Comisión Federal de Electricidad de fecha 23-veintitrés días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, con número de oficio DIE-F-325/2024, donde se considera que existe factibilidad para el predio ubicado en Calle Santo, Sin Número esquina Diana Artemisa, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

B) Requisitos de Acuerdo a la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, 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 o 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), c), e), b), e), d), h), h), i), y j), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Escritura Publica Número 2014-dos mil catorce en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 21-veintiún días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo al **CONTRATO DE TRANSMISIÓN DE INMUEBLE A TÍTULO DE COMPRAVENTA EN EJECUCIÓN Y EXTINCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO**, en el cual figura la sociedad denominada **"ARADA INMUEBLES", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** como **"LA PARTE COMPRADORA"**; además se formaliza la extinción parcial del Fideicomiso F/3743, única y exclusivamente por lo que se refiere al INMUEBLE identificado con el expediente catastral **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **4**

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

- Presenta copia simple de recibo con Folio LINEA-373802 con fecha de pagado el 31-treinta y un 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 Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 01-primer bimestre del año 2025-dos mil veinticinco al 06-sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco; respecto al predio identificado con el expediente catastral **2** ubicado en la Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI). - Cuatro fotografías exteriores del predio.

- Presenta 08-ocho fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores), impresas a color.

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

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 BIS; fracción VII de la Reforma al 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.

- El giro Habitacional Multifamiliar se considera como Permitido, por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo cual no le aplica lo establecido en el artículo 160 BIS, fracción VIII de la Reforma al 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;



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

- Presenta copia simple de recibo de facturación expedido por CFE- Comisión Federal de Electricidad correspondiente al periodo facturado del 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro al 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis; fracción XII de la Reforma al 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 del 07-siete días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro como **Director Responsable de Obra** la Arq. [REDACTED] con número de cédula profesional 12015132, para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 21-veintiún días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, como Responsable de **Estudio de Movilidad**, signado por la Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número 5880505, para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como Responsable de **Memoria Cálculo Estructural y Planos Estructurales**, signado por el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número 9963336, para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro como Responsable de Estudio de **Mecánica de Suelos**, el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número 9027136, para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro como Responsable de **Análisis de Estabilidad de Talud** como Responsable el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número 9027136, para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro como Responsable de **Estudio Hidrológico**, y carta responsiva de fecha 10-diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco como Responsable de Addendum de Estudio Hidrológico, signadas por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 9027136, para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, como Responsable de **Estudio de Riesgo Geológico** como Responsable el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional número 9027136, para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

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

La solicitud a la que se refiere la fracción I de este artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante señala en la solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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:

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 **10,619.23** 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 **10,619.23** 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 el penúltimo párrafo ó los últimos párrafos (cuando hay taludes en el proyecto) 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 del Director Responsable de Obra;
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
12. Estudio de impacto ambiental;
13. Estudio de impacto vial;
14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III, incisos a), e), c), g), f) y h), apartado B) fracción II y IV; del presente Dictamen.



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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta Memoria de Cálculo Estructural de fecha del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro y Anexo de Memoria de Cálculo de fecha del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro; elaborada por AGS, PROYECTOS DE INGENIERÍA, signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 9963336, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple de resolutivo de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV No. 000263/22 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, respecto al predio ubicado en en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que Si se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que, para la Avenida Santos Cantú Salinas deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje de la avenida hacia el predio; para la Calle Diana Artemisa, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la Calle Virginia Fábregas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; además en la esquina formada por la intersección de Calle Virginia Fábregas y Calle Diana Artemisa, deberá respetar ochavo de 3.00 x 3.00 metros.

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 34-treinta y cuatro planos estructurales impresos, de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro y 05-cinco planos estructurales impresos de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, contenidos en Memoria de Cálculo y Anexo; signados por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 9963336, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro elaborada por GEOEST, GEOTECNIA ESTRUCTURAL; signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 9027136, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

- Mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-316-2024 de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos

y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Proyecto de Licencia de Uso de Suelo, Construcción y Edificación para Habitacional Multifamiliar (79 viviendas tipo departamentos) a ubicarse en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

11. Derogado;

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 de Seguro de Responsabilidad Civil Número [REDACTED] 6 expedida por Berkley International Seguros México, S.A. de C.V; con una vigencia del día 29-veintinueve días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco hasta el día 30-treinta días del mes de diciembre del año 2027-dos mil veintisiete; para el predio ubicado en Calle Santo Cantú, Sin Número, Colonia Jardines de la Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes elaborado por GEOEST, GEOTECNIA ESTRUCTURAL por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 9027136, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- I. Comprobante, en copia simple, de haber realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
- III. Copia simple de comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) inciso b) y B) fracción VI y XII; del presente Dictamen.

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 autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

- Presenta copia simple de Acuerdo y Plano con Oficio No. 6073/II-0.1/94, dentro del expediente número 4251/94, de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante la cual se aprueba el proyecto de parcelación de un predio en dos porciones: lote 1, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2, con una superficie de 6,248.73 metros cuadrados y lote 2, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 470.57 metros cuadrados. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

- Presenta copia simple de Acuerdo y Planos (1 de 2 y 2 de 2) con Oficio Número **SEDUE/DCU-S.I-199/2005** dentro del expediente administrativo **L-249/2005**, de fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2005-dos mil cinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante la cual se Autoriza las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Regularización y Ampliación), así como la Regularización de Uso de Edificación para Albergue Infantil, respecto a los inmuebles identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] los cuales cuentan con una superficie de **6,248.73** y **6,226.40** metros cuadrados, respectivamente.

- Presenta copia simple de Cartulina Número de Permiso 000528/22, del expediente administrativo **TM-000129-22** de fecha 12-dos días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se autoriza a Demolición Total de 1,886.00 metros cuadrados de construcción para el predio ubicado en la Calle Diana Artemisa, Número 411, Colonia Jardines Roma (antes la Boquilla) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

- Presenta copia simple de Instructivo con número de oficio **SEDUSO/19892/2022** dentro del número de expediente administrativo **L-000027-22**, de fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, mediante la cual se autoriza la **FACTIBILIDAD, para los usos de suelo de VIVIENDA (MULTIFAMILIAR 2 ó mas viviendas por lote), Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Servicio (Oficinas)** en el inmueble ubicado en la Calle Santos Cantú, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de 6,248.73 metros cuadrados, derivado del fideicomiso de administración e inversión con derecho de reversión identificado bajo el número 3743, y por ende, se emite la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO**.

- Respecto a la Licencia de Uso de Suelo, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (79-unidades de vivienda tipo departamento).

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

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante la cual se solicita presentar copia simple de Resolutivo de Manifestación de Impacto Ambiental del Estado de Nuevo León; mismo que se describe en apartado A) fracción III, inciso g) del presente Dictamen.

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

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

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

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

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

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le

notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

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, **A)** fracción III incisos e), f) y h); **B)** fracción II, IV y XIII; **C)** numeral 6, 8 y 9 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 trámite, solicita la autorización de Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (79-unidades de vivienda tipo departamento).

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;

IX. Alineamiento Vial;

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

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;



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

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; y ;

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.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** fracción III incisos a), c) y e); **B)** fracción II, IV, VII, VIII y XIII; **C)** 8, 7, 10, 6, 9 y 8; 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, **A)** fracción III, inciso e); 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, Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (79 unidades tipo departamentos).

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-ocho fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores), impresas a color.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta original de ficha ambiental de fecha de recibido a los 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del predio ubicado en en la Calle Santos Cantú, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 para el giro de Habitacional Multifamiliar.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 9,119.88 (nueve mil ciento diecinueve pesos 88/100 M.N), con número de recibo folio 3170000035765 de fecha 15-quince días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000299-24-03 al expediente catastral [REDACTED] 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **B)** fracción XII; respectivamente 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,

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **C)** adicional fracción IV; respectivamente del presente Dictamen.

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.

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

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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 **A)**, fracción III incisos c), a), e) y b; **B)** fracción II; **C)** adicional fracción V; **D)** fracción V; **E)** fracciones V, XIV, V, XVI y XVII; 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, **A)** fracción III, inciso e); 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, Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (79-unidades de vivienda tipo departamento).



VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley; y

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por ESTUDIOS VIALES, signado por la Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 5880505; quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 21-veintiún días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (79 viviendas tipo departamentos) para el predio ubicado en la Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

G) Otros Documentos

- Presenta Escritura Pública Número 1,693-mil seiscientos noventa y tres en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León de fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 1998-mil novecientos noventa y ocho pasada ante la fe del Licenciado Francisco F. Garza Zamudio, Titular de la Notaría Pública Número 32-treinta y dos; relativo a Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con Reserva de Dominio de lote marcado con el número 01-uno, catastralmente número 02-dos, de la manzana 169; donde figura el señor ingeniero **Manuel María Ortiz Berazuluce** como "la parte vendedora" y la señora Consuelo Lourdes Garza L. de Romo como "la parte compradora. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad bajo el número 2078, Volumen 244, Libro 52, Sección I. Propiedad, de fecha 13-trece días del mes de abril del año 1999-mil novecientos noventa y nueve. Y Cancelación de Reserva de Dominio, inscrita bajo [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Plano de Fraccionamiento Jardines Roma y Acta número 32-treinta dos, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, del día veintinueve días del mes de noviembre del año 1968-mil novecientos sesenta y ocho, mediante la cual se aprueba la solicitud de formalizar la cesión a favor del Municipio de Monterrey, la cantidad de 940.00 metros que el señor **Manuel M. Ortiz** deberá ceder como área municipal cuadrados al tramitar la urbanización.
- Presenta plano de Área Libre Complementaria en formato doble carta, en donde se indica que se contempla un área de 506.03 metros cuadrados como Área Libre Complementaria para el proyecto ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número. Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de Oficio 0618/24-DGDV-SEDUSO, expediente administrativo PDE-000056-24, de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante el cual se solicita reponer al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa vegetal de los impactos ocasionados por la construcción, la cantidad de 612-seiscientos doce árboles nativos, el cual tiene una vigencia de 01-un año que se computará a partir del día siguiente de su notificación, el cual fue notificado en fecha 07-siete días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.
- Presenta plano Topográfico y Carta Responsiva de fecha del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborados por Ing. Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional número 13473201; en relación al predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de Solicitud de Número Oficial de fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, signada por el C. Miguel Ángel Fernández Mendoza, en su carácter de representante legal de la sociedad denominada ARADA INMUEBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE; mediante la cual solicita la asignación del número 408-cuatrocientos ocho, para el predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas. Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] además anexa croquis simple, identificando la ubicación del predio; así como los números oficiales de los predios colindantes.

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-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Ahora bien, entrando al estudio de la citada solicitud, y conforme a lo dispuesto por el Plano de Zonificación Secundaria E-05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA** dando frente a la Calle Santos Cantú Salinas clasificada como **CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Habitacional Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)** se considera como **PERMITIDO**.

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

TERCERO. Verificación física. En fecha 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, con número de gafete 66626, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el expediente catastral



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

2 a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que aún no se da uso alguno a la propiedad, incluso no se aprecia ningún tipo de trabajo, equipo o material que denote que en un corto plazo se iniciara con alguna actividad propia de la solicitud que nos ocupa".

Punto número 2.- "Aún no se inicia con trabajo de construcción alguno".

Punto número 3.- "Aún no se habilitan las áreas para estacionamiento presentadas, ya sea dentro de alguna estructura o sobre del nivel natural del terreno".

Punto número 4.- "Se anexa micro en que se refieren los usos y números oficiales de los lotes colindantes al que nos ocupa".

Punto número 5.- "Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y de su entorno".

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

Datos de Construcción

M2 por Construir: 10,619.23 m²
M2 de Construcción total: 10,619.23 m²
Barda por Construir: 308.70 ml

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 10,619.23 m²
M2 de Edificación Total: 10,619.23 m²
Número de cajones de estacionamiento: 158-cajones de estacionamiento
M2 de Estacionamiento techado: 1,308.79 m²

QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas.

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
CISTERNA	65.06	65.06	Cisterna
PLANTA BAJA	1493.89	1493.89	Caseta con área de entregas y escalera; medio baño, Acceso vehicular, área de jardín, estacionamiento semi-cubierto para 158-cajones (120-cajones estándar, 32-cajones compactos y 06-cajones para discapacitados), 01-escalera, 02-elevadores, área de instalaciones, área de medidores, área de planta de emergencia, área de amenidades con baño, alberca, casa club, con cocina, baño para mujeres, baño para hombres y 02-cuartos de máquinas.
NIVEL 1	1322.86	1322.86	Escaleras, 02-elevadores, área de instalaciones, gimnasio, ludoteca, sanitarios para hombres, business center, sala de juntas, Departamento A1102: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01- habitación; Departamento B1103: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01- habitación; Departamento C1104: cuarto de lavado, cocina, comedor sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C1105: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D1106: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con terraza

			cubierta, closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D2106: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con terraza cubierta, closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2105: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Área de administración con 02-bodegas, ½ baño, cocina y área de 17- bodegas para departamentos; Departamento B2103: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación y Departamento A2102: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación.
NIVEL 2	1307.20	1307.20	Escaleras, 02-elevadores, área de instalaciones, Departamento A1201: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A1202: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento B1203: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento C1204: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C1205: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D1206: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta y área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D2206: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2205: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2204: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento B2203: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2202: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2201: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación.
NIVEL 3	1307.20	1307.20	Escaleras, 02-elevadores, área de instalaciones, Departamento A1301: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A1302: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento B1303: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento C1304: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C1305: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D1306: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta y área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D2306: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2305: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2304: recibidor,



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

			cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento B2303: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2302: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2301: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación.
NIVEL 4	1307.20	1307.20	Escaleras, 02-elevadores, área de instalaciones, Departamento A1401: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A1402: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento B1403: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento C1404: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C1405: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D1406: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta y área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D2406: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con terraza cubierta, closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2405: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2404: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento B2403: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2402: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2401: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación.
NIVEL 5	1307.20	1307.20	Escaleras, 02-elevadores, área de instalaciones, Departamento A1501: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A1502: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento B1503: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento C1504: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C1505: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D1506: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta y área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D2506: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con terraza cubierta, closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2505: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2504: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento B2503: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza

OK

CH

SP

11571

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

			cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2502: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2501: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación.
NIVEL 6	1310.82	1310.82	Escaleras, 02-elevadores, área de instalaciones, Departamento A1601: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A1602: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento B1603: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento C1604: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C1605: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D1606: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta y área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D2606: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2605: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2604: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento B2603: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2602: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2601: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación.
NIVEL 7	1152.47	1152.47	Escaleras, 02-elevadores y área de instalaciones, Terraza Descubierta, Departamento A1702: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento B1703: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento C1704: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C1705: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D1706: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con terraza cubierta, closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento D2706: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, habitación master con terraza cubierta, closet y baño completo y 02-habitaciones; Departamento C2705: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 01-habitaciones; Departamento C2704: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta con área de instalaciones, baño completo, habitación master con closet y baño completo y 01-habitaciones; Departamento B2703: recibidor, cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación; Departamento A2702: cuarto de lavado, cocina, comedor, sala, terraza cubierta, baño completo, habitación master con baño completo y 01-habitación.
AZOTEA	45.33	45.33	Sobre paso de elevadores.



TOTAL	10,619.23	10,619.23	MULTIFAMILIAR (79 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)
-------	-----------	-----------	---

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.

Superficie a Dictaminar :	6,248.73 metros cuadrados				OPINIÓN
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	4,998.98	0.24	1,525.40	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	15,621.83	1.70	10,619.23	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	1,249.75	0.76	4,723.33	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	624.87	0.10	654.57	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 08- NIVELES		08-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.41 METROS		SI cumple
DENSIDAD BRUTA	*95 VIV/HA.=105.26 m2/viv		79-VIV		SI cumple
DENSIDAD NETA	**126.66 VIV/HA= 79 viv				

*Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, se permiten 95-viviendas por hectáreas o 105.26 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 6,248.73 m2 dando un total de 59 viviendas.

**** Sin embargo de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 párrafo cuarto 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 95 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 126.66 viv/ha = 78.95 m2 de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno 6,248.73 m2 = 79-viv. y solicita 79-viviendas por lo que si cumple con el proyecto presentado.*

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 6,248.73 m2, con una afectación vial de 108.87 m2, por lo que el polígono libre de afectación es de 6,139.86 m2 en donde el 8% de esta superficie da un total de **491.19** metros cuadrados y el proyecto presenta **506.03** metros cuadrados, los cuales **son indicados en la planta baja del proyecto** con acceso libre para el público, **dando cumplimiento con dicha disposición.**

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en el punto 5. Lineamientos Urbanísticos, el proyecto requiere 1,249.75 metros cuadrados de Área Libre como mínimo, y el proyecto presenta 4,723.33 metros cuadrados y al restarle el área libre complementaria (ALC) de **506.03** metros cuadrados, le quedan 4,217.30 metros cuadrados de área libre, por lo que cumple con este lineamiento. Así mismo el proyecto requiere 624.87 metros cuadrados como **Coeficiente de Área Verde (CAV)**, y el proyecto presenta 654.57 metros cuadrados, por lo que cumple con este lineamiento.

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el **Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**, establece que: **Artículo 36.-** segundo párrafo del apartado de Notas, establece que "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y **Artículo 39.-** "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud no se contempla una altura superior a los 4.00 metros; **así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 8 niveles, y el proyecto presenta 8-niveles desde el punto más alto del terreno;** dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Así mismo, Para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de 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..."

*Al respecto, presenta Oficio No. **PRT/136/2025**, de fecha 21-veintiún días del mes de febrero 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 los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel, con una variación de 4.00 cuatro metros a **4.41-cuatro punto cuarenta y un metros**, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar en el inmueble ubicado en la Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] **2** expediente administrativo **L-USDS-000299-24-03**".

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

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA. 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)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 158 cajones (120- cajones estándar, 32-cajones compactos y 06- cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2 cajones	Por vivienda	79- viviendas	158- cajones		
REQUIERE UN TOTAL	158-CIENTO CINCUENTA Y OCHO CAJONES					

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



ARTÍCULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. Presenta copia simple de resolutivo de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000263/22 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que Si se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que, para la Avenida Santos Cantú Salinas deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje de la avenida hacia el predio; para la Calle Diana Artemisa, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la Calle Virginia Fábregas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; además en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

NOVENO. Dictámenes internos y externos acompañados al presente trámite;

a) DICTÁMENES INTERNOS:

- Mediante Oficio Número **GDV/004/2025** dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-200/24**, de fecha 08-ocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000299-24-03**, ubicado en la Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.

- Presenta Oficio **GEM/222/2024** de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se **ratifica el Visto Bueno** emitido mediante el Oficio No. **GEM/115/2024** con fecha 15 de noviembre del año en curso, condicionado a cumplir con los requerimientos establecidos en el mismo, que más adelante se transcriben, correspondiente al expediente administrativo **L-USDS-000299-24-03**, ubicado en la Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2.

- Mediante Oficio Número **PRT/090/2024** de fecha a los 11-once días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

- Mediante oficio número **PRT/049/2024** de fecha a los 15-quince días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operatividad 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 pegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio Número **PRT/152/2024** de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el Solicitante.
- Mediante oficio Número **PRT/230/2025** de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **FACTIBLE** la **Opinión Hidrológica** el cual fue realizado conforme a un juego de planos oficiales, así como estudios técnicos y demás documentales anexados.
- Mediante Oficio Número **PRT/136/2025** de fecha 21-veintiún días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Opinión Técnica referente a variación de altura, el cual fue realizado en relación a los documentos que fueron proporcionados, se considera **FACTIBLE**.

b) DICTÁMENES EXTERNOS:

- Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-316-2024** de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto de Licencia de Uso de Suelo, Construcción y Edificación para Habitacional Multifamiliar (79 viviendas tipo departamentos) y Número Oficial a ubicarse en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, entre Virginia Fábregas y Diana Artemisa, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**
- Mediante Oficio No. **029/CIG/2025** de fecha 13-trece días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección del Centro de Información Geoespacial de la Subsecretaría de Planeación adscrita a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, emitió su opinión a favor de vialidad del caso analizado, enunciando sus recomendaciones, mismas que más adelante se transcribirán.

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 **ARADA INMUEBLES SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (79-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del inmueble ubicado en la calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** y con una superficie de 6,248.73 metros cuadrados, y con 10,619.23 metros cuadrados de construcción por autorizar en el presente expediente administrativo.

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

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

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 11 al 11 de 11), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (79 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. El plano correspondiente firmado y sellado 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 (Secretaria 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 11 al 11 de 11)** 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. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 158-ciento cincuenta y ocho cajones de estacionamiento (en predio ubicado en la Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número, Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 2 con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.

4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso **Habitacional Multifamiliar (79 unidades de vivienda tipo Departamento)**.

5.-Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 624.87 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 Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

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.



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

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 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 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 contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/004/2025 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-200/24 de fecha 08-ocho días del mes de enero 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 los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e imagen Urbana de Monterrey.

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la construcción (numeral 6.1 del 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 a excepción de días festivos (numeral 6.1 del NAE).

3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (numeral 9.1. 2. 4 del NAE).

4. Deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (numeral 9.2.1.2 del NAE).

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 de lunes a viernes y sábado de 9:00 a 14:00 horas (numeral 6.1 del NAE).

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. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros o carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h (numeral 7.2.1.3 del NAE).

9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.

10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra 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 transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).

11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, 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).

12. 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 del NAE).

13. 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 Del NAE).

14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).

15. 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 7.2.1.13 del NAE).

16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

17. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).

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

19. 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 del NAE).

20. 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 del NAE).

21. 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).

22. 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



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

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.

23. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales (numeral 6.1 del NAE).

24. 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 construcción 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).

25. 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 o menos, 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 Medio Ambiente (numeral 6.1 del NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

26. 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 encharcamientos (numeral 8.1.7.2 del NAE).

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

28. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Preparación del Sitio y Construcción de una Torre de 79 Departamentos Multifamiliares (Obra Nueva), en el Municipio de Monterrey, N.L."** emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/1065/2024).

29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Preparación del Sitio y Construcción de una Torre de 79 Departamentos Multifamiliares (Obra Nueva), en el Municipio de Monterrey, N.L."**

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

31. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).

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

33. 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).

34. 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

35. 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).
36. 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).
37. 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).
38. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
39. 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

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

Contaminación del Agua

41. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 80 del RPA e IUM).
42. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
43. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
44. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas. (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

50. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-056-24 el cual fue resuelto con la reposición de 612 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
51. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete árboles nativos con dimensiones de ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 1.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) y deberá de contar 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 79-setenta y nueve árboles), y debido a que 87 cajones están cubiertos o semi cubiertos, se repusieron 44-cuarenta y cuatro árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal y se realizó el pago de cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

de Monterrey. Para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá (n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

Imagen Urbana

52. 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.

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

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad:

- **Se presenta Oficio No. GEM/222/2024** de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, **realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría;** mediante el cual ratifica el visto bueno, el cual se refiere a lo siguiente:

Esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, ratifica el visto bueno emitido mediante el oficio No. GEM/115/2024 con fecha del 15 de noviembre del año en curso, condicionado a cumplir con los requerimientos establecidos en el mismo, el cual se describe a continuación.

- **Deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GEM/115/2024** y plano de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, **realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría;** por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir con lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete a realizar las adecuaciones geométricas en la calle Santos Cantú Salinas; en el tramo que se indica en el plano autorizado correspondiente.
2. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización horizontal como vertical de la calle Santos Cantú Salinas, en el tramo que se indica, en el plano autorizado correspondiente; esto incluye también, el suministro y la instalación de dispositivos para el control del tránsito indicados, y que deben de cumplir con las especificaciones correspondientes a la normatividad vigente.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Así mismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a esta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de licencia.**

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/090/2024 de fecha a los 11-once días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de once 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, 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 15 de noviembre del 2023, en el cual [REDACTED] Ingeniero Civil con cédula profesional 5880505, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto arquitectónico presentado en su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente.

- El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Santos Cantú Salinas, la cual está prevista dentro del 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 ampliación de esta 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 de 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 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

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

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

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

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

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

- De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al 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.

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

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos 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, Nuevo León.

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.

- La entrada y salida vehicular del desarrollo deberá ser exclusivamente por avenida Santos Cantú Salinas tal y como lo indica el proyecto presentado a revisión.

- 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.

- Se deberán 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 los pasillos de circulación.

- El Desarrollador queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto en el 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.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/049/2024 de fecha a los 15-quince días del mes de enero 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, el 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 apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

g) En materia de Geológica-Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/152/2024 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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 4 sondeos de exploración hasta una profundidad de 15.10m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las prioridades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

De acuerdo al Estudio, la litología del predio está compuesta por arcillas, limosas, limos de coloraciones café, oscura y rojiza mezclados con grumos de carbonatos, gravas de caliza, vetas verdosas, vetas amarillentas y posteriormente la lutita verdosa con vetas amarillentas. Por último, lutita verdosa y gris, hasta la profundidad máxima explorada. Se concluye que, para el caso en particular del predio, no existe riesgo geológico y se pueden realizar las excavaciones sin riesgo alguno para proceder a construir la vivienda.

CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para la estabilidad de taludes se utilizó el software GEO5. Se analizó un corte de 4.80m. de altura para la cisterna. Para el corte proyectado se deberá contar con un muro de contención en el talud, dicho muro de contención deberá contar con un espesor mínimo de 20 cm. Se obtuvieron factores de seguridad de 5.46 el cual es aceptable. Se concluye que en efecto los taludes no tendrán riesgo alguno, realizando los cortes con las dimensiones que se indican en el presente informe y siguiendo las aclaraciones para proteger los taludes del intemperismo, se puede continuar con la estructura de la residencia.

CONCLUSIONES



OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

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

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

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

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/230/2025 de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CON RESPECTO AL ESTUDIO HIDROLÓGICO:

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. Gerardo Martínez de la Fuente (Cédula Profesional 9027136) con fecha de abril de 2024 y Addendum Estudio Hidrológico realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional 9027136) con fecha de marzo de 2025; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos 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 de **HIDROLÓGIA**, correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE** por parte de esta dirección, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto, mediante el oficio 029/CIG/2025 de fecha 13 de febrero de 2025.
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 tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
6. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo

suscriben en los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16, 52, 55, 57, 58, 59, 61, 66, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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



Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

• Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-316-2024** de fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto de Licencia de Uso de Suelo, Construcción y Edificación para Habitacional Multifamiliar (79 viviendas tipo departamentos) y número oficial a ubicarse en Calle Santos Cantú Salinas, Sin Número. Colonia Jardines Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

• Mediante Oficio No. **029/CIG/2025** de fecha 13-trece días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección del Centro de Información Geoespacial de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, emitió su opinión a favor de validez del caso analizado siempre que, se consideren las recomendaciones que a continuación se indican:

- a. Ante la situación de alto tirante al oriente del predio, y teniendo este límite la condición de ser el acceso al complejo, se recomienda extender la infraestructura pluvial de la zona, para evitar que el acceso franco de esta corriente al complejo.
- b. Se recomienda que se considere una descarga pluvial en el punto de menor cota del complejo, con la capacidad suficiente para desalojar el caudal de la Cuenca 1 y el interior del predio esto para asegurar la libre descarga de escurrimientos en caso de desbordamiento del arroyo vehicular de la calle Santos Cantú Salinas.

Esta opinión se otorga sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, de quien es la atribución de otorgar o negar esta solicitud, en los términos que dispone la fracción XII del Artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y desarrollo Urbano.

Adicionalmente se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quien deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario **que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.**
- Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 de junio de 2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

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

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

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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 estipulado por el



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO No SDU/02797/2025
EXP. ADM: L-USDS-000299-24-03

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.

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

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE**

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

Scs/Ocra/Macs/Algl/Cadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Paloma Juliana Salas Maldonado en su carácter de apoderada siendo las 12:08 horas del día 03 del mes de 10 del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Paloma Juliana Salas Maldonado
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

11581

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
39
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000299-24-03
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Póliza.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.