



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA
BANCO INVEX, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO.**

DOMICILIO: [REDACTED] ¹

PRESENTE. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis. -----
--- **VISTA**, la solicitud sobre el trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO, CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 9,898.00 M2 PARA QUEDAR EN 6,166.64 M2), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA**, presentada ante esta Secretaría en fecha 22-veintidos de julio de 2025-dos mil veinticinco, por el **C. EDGAR OCHOA SANTOS** como representante legal de la empresa denominada **BANCO INVEX, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, institución propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE PLATÓN SÁNCHEZ NO. 1110, COL DEL NORTE, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de **7,499.69 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-PRVC-000214-25**; cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 primer párrafo y fracciones IV, VII y X y 402 segundo párrafo 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 314, 316, 319 fracciones V, VI y VII, 323 y 325 de la citada Ley; Artículos 160, 162 y 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 8, 9, 10, 12, 13, 14, 20 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación;

SEGUNDO. A) PARA EL TRÁMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO), DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN: de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 3** del Reglamento para las Construcciones del

Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a la letra dice: "... Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrá 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

En el presente caso, se refiere a una **modificación al proyecto**, el cual consiste en la disminución de 9,898.00 m2 para quedar en **6,166.64 metros cuadrados**, y se clasifica como **TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción**; por lo cual le es aplicable lo establecido en los puntos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, (10, 11, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del **Artículo 20** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a la letra dice: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son: ..."

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

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el **C. EDGAR OCHOA SANTOS** como representante legal de la empresa denominada **BANCO INVEX, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, institución propietaria del inmueble ubicado en la Calle Platón Sánchez No. 1110, Col Del Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO, CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 9,898.00 M2 PARA QUEDAR EN 6,166.64 M2), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA**; signado también por el **Director Responsable de la Obra**, el C. Arquitecto **3** con Cédula Profesional Número **7028701**, cumpliendo con lo establecido en los **Artículos 9 y 11** del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos Oficiales (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el **C. EDGAR OCHOA SANTOS** como representante legal de la empresa denominada **BANCO INVEX, S. A. DE C. V. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, institución propietaria del inmueble ubicado en la Calle Platón Sánchez No. 1110, Col Del Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 9,898.00 M2 PARA QUEDAR EN 6,166.64 M2), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA**; así como por el Director Responsable de Obra el **C. ARQ. [REDACTED]** ³ con Cédula Profesional Número **7028701**, así como también por el **C. ING. CIVIL [REDACTED]** ³ con Cédula Profesional Número **8543708**, como Asesor en Seguridad Estructural, cumpliendo con lo establecido en los Artículos 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 51,949-cincuenta y un mil novecientos cuarenta y nueve**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; 9relativo a un **CONTRATO DE DACIÓN EN PAGO**, respecto al predio identificado con expediente catastral [REDACTED] ² con superficie de **7,022.44metros cuadrados**, a favor de la **C. FRANCISCO MIGUEL GALVÁN GARZA**. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ⁴

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 53,358-cincuenta y tres mil trescientos cincuenta y ocho**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 10-diez días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, relativo a un **Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Reserva del Derecho de Reversión Identificado con el Número 4108**, se expide para uso de **"BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² con superficie de **7.022.44metros cuadrados**. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, BAJO [REDACTED] ⁴

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 125/12,390/2024**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del

Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaría Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en la que **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, solicita la Inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y ACLARACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS**, de la manzana número 127 resultando una superficie total de **7,499.69 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 : inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 157,391-cientocincuenta y siete mil trescientos noventa y uno**, en México, Distrito Federal, de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública Número ciento treinta y ocho, del Distrito Federal actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Número seis de la que es titular el Licenciado Fausto Rico Álvarez; que por medio de este instrumento, hace constar el **CONTRATO DE SOCIEDAD**, por el que se constituyen la sociedad denominada "**BANCO INVEX, S.A.**", **INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO "INVEX, GRUPO FINANCIERO". S.A. de C.V.**: Inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con el Folio Mercantil [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 61,549-sesenta y un mil quinientos cuarenta y nueve**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual compareció la institución denominada **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO (EL FIDUCIARIO)** únicamente en su carácter de **FIDUCIARIO** en el **CONTRATO DE FIDECOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4108 (EL FIDECOMISO)**, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los señores Licenciados **MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULI** y **MARÍA BEATRIZ SÁENZ GONZÁLEZ** que ocurren a otorgar un **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** a los señores **GUSTAVO MARCOS MARCOS, EDGAR OCHOA SANTOS, JOSÉ ADRIÁN MIRELES CAZARES** y **CATHERINE EDITH CASTORENA VILLA**, quienes podrán ejercer el poder en forma conjunta o separada, ante cualquiera de las Secretarías del Municipio de Monterrey, Nuevo León, entre otras dependencias.
- Presenta **Carta Poder Simple** original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha a los 21-veintiuno de julio de 2025-dos mil veinticinco, mediante la cual el **C. GUSTAVO MARCOS MARCOS** como apoderado de **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX, GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, en su carácter de "**FIDUCIARIO**" del predio ubicado en la Calle Platón Sánchez Número 1110. Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 otorga al **C. AARÓN GARCÍA GUERRERO** poder amplio, cumplido bastante como en Derecho sea necesario para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción (Modificación de Proyecto), Uso de Edificación y Proyecto de Ventas en Condominio (Vertical), nombrando como Testigos los [REDACTED] 3



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

- Presenta copia simple de **Identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **GUSTAVO MARCOS MARCOS**, referida con el Número [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**).
 - Presenta copia simple de **Identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **AARÓN GARCÍA GUERRERO**, referida con el Número [REDACTED] 5 (Gestor).
 - Presenta copia simple de **Identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 referida con el Número [REDACTED] 5 (testigo).
 - Presenta copia simple de **Identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 referida con el Número [REDACTED] 5 (testigo).
5. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- Presenta copia simple de **Recibo Oficial 399R-8008** de fecha 17-diecisiete de julio de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago del **Impuesto Predial** correspondiente al periodo 202201 al 202506 Expediente [REDACTED] 3, respecto al predio ubicado en la Calle Rafael Platón Sánchez 1329, Colonia Del Norte del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2.
6. **Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.**
- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** realizada y signada por el ING. CIVIL [REDACTED] 3 con Cedula Profesional Número 8543708, manifestando mediante **Carta Responsiva** su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural para el trámite de **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** del predio ubicado en la Calle Platón Sánchez Número 1110, Colonia Del Norte en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2.
7. **Alineamiento Vial;**
- Presenta copia simple de Solicitud de Tramite de Alineamiento Vial de fecha 20-veinte de enero de 2020-dos mil veinte, con **Expediente Administrativo TV No. 000043/20**, para el predio ubicado en la Calle Platón Sánchez No. 1110, Colonia Del Norte del Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [REDACTED] 2, en la cual en fecha **22-veintidos de enero de 2020-dos mil veinte**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala que en los estudios de Vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para la calle Platón Sánchez deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para las calles Jaime Nuno, González Bocanegra y Carvajal y de la Cueva. Deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades.

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

- Presenta **Planos Estructurales** impresos y en formato digital realizada y signada por el **ING. CIVIL** **3** con Cedula Profesional Número 8543708, manifestando mediante **Carta Responsiva** ser responsable como Asesor de Seguridad Estructural para el trámite de **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** del predio ubicado en la Calle Platón Sánchez Número 1110, Colonia Del Norte en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** con fecha de enero de 2020-dos mil veinte y actualizada en el mes de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por **ING.** **3** con Cédula Profesional Número 1825655, manifestando mediante **Carta Responsiva**, en la cual se hace responsable de la exploración realizada para el Estudio de Mecánica de Suelos, que consiste en la construcción de "Bodegas, ubicadas sobre Calle Nuno entre Platón Sánchez y Luis Carvajal y de la Cueva, Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-380-2025** de fecha 23-veintitres de junio de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emitió las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberán implementarse durante la etapa de construcción para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS CON OFICINAS ADMINISTRATIVAS, EN PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SOMETER A REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL**, a ubicarse en la Calle Platón Sánchez 1110, Colonia Del Norte en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple de **Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental**, mediante Oficio Número **3083/IA/22** de fecha a los 05-cinco de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en relación al proyecto solicitado, para el predio identificado con el expediente catastral **2** ubicado en la Calle Platón Sánchez número 1110, Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25
OFICIO No. SDU/01199/2026
Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

13. Estudio de impacto vial.

- No aplica, ya que lo solicitado no afecta la configuración vial del proyecto aprobado en cuanto al estacionamiento (vialidades, accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones de estacionamiento), de acuerdo al antecedente presentado bajo el expediente administrativo L-000250-20.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- No aplica, ya que según el visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León; el predio objeto de la presente Resolución, **NO** se encuentra ubicado en Zona de Riesgo.

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

- Presenta copia simple de **Seguro de Responsabilidad Civil**, Construcción de Póliza de número **6** de fecha 16-dieciséis de octubre de 2025-dos mil veinticinco, expedida por **AXXA SEGUROS, S.A. DE C.V.** con una vigencia del 23-veintitres de septiembre de 2025-dos mil veinticinco al 23-veintitres de septiembre de 2026-dos mil veintiséis; para el predio ubicado en la Calle Platón Sánchez Número 1110, Colonia Del Norte en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;

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

II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Presenta 9-nueve fotografías impresas a color del predio (05-cinco fotografías del exterior y 04-cuatro fotografías del interior).

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 07-siete de abril de 2025-dos mil veinticinco al 06-seis de junio de 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la **1**

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

- Presenta copia simple de **Instructivo y Planos** (1 de 2 al 2 de 2) con Oficio No. **SEDUE 17111/2021** del expediente administrativo **L-000250-20** de fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, autoriza las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble ubicado en la calle Platón Sánchez número 1110, Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con superficie total de **7,499.69** metros cuadrados, donde existe una construcción de 446.00 metros cuadrados que se autoriza demoler totalmente y posterior a ello, a realizar una construcción de 9,898.00 metros cuadrados.

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

- Presenta **Ficha Ambiental** de fecha de recibido el 27-veintisiete de marzo de 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; por lo cual la Dirección General para un Desarrollo Verde, emitió, dentro del Oficio Número **GDV/567/2025** de fecha a los 21-veintiun días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL**, descrito más adelante de la presente Resolución.

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

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

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

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

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB (Unidad de Almacenamiento).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

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.

B) LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN SU ARTÍCULO 316 SEÑALA LO SIGUIENTE: "PARA LA OBTENCIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL, EL SOLICITANTE DEBERÁ CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS MÍNIMOS":

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO** inciso A) de los numerales 4, (3, 6, 8, 9, 13 y 14) y 5 respectivamente, de la presente Resolución.

III. Acompañar la autorización del Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

- Presenta copia simple de **Instructivo y Planos** (1 de 2 al 2 de 2) con Oficio No. **SEDUE 17111/2021** del expediente administrativo **L-000250-20** de fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, autoriza las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble ubicado en la calle Platón Sánchez número 1110, Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número **2** con superficie total de **7,499.69** metros cuadrados, donde existe una construcción de 446.00 metros cuadrados que se autoriza demoler totalmente y posterior a ello, a realizar una construcción de 9,898.00 metros cuadrados.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

C) EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, EN SU ARTÍCULO 162 SEÑALA LO SIGUIENTE: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO**, inciso A) numerales 1, 4, 4, 5 y 3 de la presente Resolución.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos Oficiales del Proyecto, de acuerdo a lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numeral 3 de la presente Resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO** inciso A) numeral adicional IV de la presente resolución.

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 9-nueve fotografías impresas a color del predio (05-cinco fotografías del exterior y 04-cuatro fotografías del interior).

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO** inciso A) numeral 7 de la presente resolución.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

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

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO** inciso **A)** numeral 10 de la presente resolución.

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

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

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

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

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta **Ficha Ambiental** de fecha de recibido el 27-veintisiete de marzo de 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; por lo cual la Dirección General para un Desarrollo Verde, emitió, dentro del Oficio Número **GDV/567/2025** de fecha a los 21-veintiun días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL**, descrito más adelante de la presente Resolución.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Recibo De Pago** con número de recibo folio **329000006201** de fecha 22-veintidos de julio de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación; donde se le asignó el expediente **L-PRVC-000214-25** al expediente catastral **2**

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 07-siete de abril de 2025-dos mil veinticinco al 06-seis de junio de 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED]

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,

- Presenta copia simple de **Instructivo y Planos** (1 de 2 al 2 de 2) con Oficio No. **SEDUE 17111/2021** del expediente administrativo **L-000250-20** de fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, autoriza las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble ubicado en la Calle Platón Sánchez número 1110, Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con superficie total de **7,499.69** metros cuadrados, donde existe una construcción de 446.00 metros cuadrados que se autoriza demoler totalmente y posterior a ello, a realizar una construcción de 9,898.00 metros cuadrados.

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

- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 01-primero de julio de 2025-dos mil veinticinco, signada por el **ARQ. [REDACTED]** Cédula Profesional Número **7028701**, manifestando ser el **Director Responsable de la Obra**, en el trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 9,898.00 M2 PARA QUEDAR EN 6,166.64 M2), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA** para el predio ubicado en la Calle Platón Sánchez número 1110, Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]
- Presenta **Carta Responsiva**, signada por el **ING. [REDACTED]** con Cédula Profesional Número **8543708**, en la cual manifiesta ser el **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales**, en el trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, CONSISTENTE EN**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 9,898.00 M2 PARA QUEDAR EN 6,166.64 M2), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA para el predio ubicado en la Calle Platón Sánchez número 1110. Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] ²

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB (Unidad de Almacenamiento).

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.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO** inciso A) numerales 4, 4, 1, 3 y 13 de la presente Resolución.

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 **RESULTANDO SEGUNDO** inciso A) numeral 3 de la presente Resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO** inciso A) numeral adicional IV de la presente Resolución.

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

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

E) PARA EL TRÁMITE DE CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA, EL PROYECTO AUTORIZADO, SE REQUIERE CUMPLIR CON EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, SIENDO LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 123 INCISOS:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, 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, su número de expediente catastral, su superficie, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Constancia de Terminación de Obra, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, esta solicitud también deberá de ser firmada por el Director Responsable de Obra;
- II. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado. Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones. Este requisito se presentará sólo en los supuestos de que el actual propietario y solicitante sea una persona diferente a la que se le expidió la licencia de construcción;
- III. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal o del gestor;
- IV. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:
 - a. Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;
 - b. Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda, así como presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía.
- V. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el RESULTANDO SEGUNDO inciso A) numerales 1, 4, 4, 4 y 5 de la presente Resolución.

- VI. Carta responsiva y copia de la cédula profesional del Director Responsable de Obra, y de cada uno de los Asesores que intervinieron en el proyecto ejecutivo arquitectónico, ya sea firmando planos o los estudios



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

presentados. El Director Responsable de Obra, o en su defecto, el Asesor en seguridad estructural, tratándose de construcciones Tipo 3a, 3b, 4ª, 4b, y 4c, deberá de expresar en la carta responsiva, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige, las Normas Oficiales Mexicanas, el Reglamento de Zonificación, de este Reglamento, y conforme al Proyecto Ejecutivo arquitectónico autorizado;

- VII. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores, del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;
- VIII. El pago de derechos municipales correspondientes;
- IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- X. Antecedentes otorgados, 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;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el RESULTANDO SEGUNDO inciso A) numerales adicional II, I, III, IV e inciso C) numeral XIX de la presente Resolución.

- XI. Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, tratándose de construcciones Tipo 3b, 4a, 4b o 4c, que deberá tener cobertura de protección durante la vigencia de la licencia y sus prórrogas, así como durante un año posterior a la obtención de la autorización de la constancia de terminación de obras; y,
 - Presenta copia simple de Seguro de Responsabilidad Civil, Construcción de Póliza de Número 6 de fecha 16-dieciséis de octubre de 2025-dos mil veinticinco expedida por AXXA SEGUROS, S.A. DE C.V. con una vigencia del 23-veintitres de septiembre de 2025-dos mil veinticinco al 23-veintitres de septiembre de 2026-dos mil veintiséis.
- XII. 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. La solicitud a que se refiere la fracción I, de este artículo 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.
 - Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB (Unidad de almacenamiento).

F) PARA EL TRÁMITE DE CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRAS, SE REQUIERE CUMPLIR CON LO INDICADO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, SIENDO LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 319 FRACCIÓN IV INCISOS:

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Tarjetón del impuesto predial al corriente; d) Documento que acredite la personalidad jurídica; y
- e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO** inciso **A)** numerales 1 y 5, y adicionales I y IV de la presente Resolución.

G) PARA EL TRÁMITE DE AUTORIZACIÓN DE VENTAS EN CONDOMINIO Y GARANTÍA SUFICIENTE, PARA PROYECTO AUTORIZADO, SE REQUIERE CUMPLIR LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, SIENDO LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 319 FRACCIÓN VI INCISOS:

a) Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;

Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el **C. EDGAR OCHOA SANTOS** como representante legal de la empresa denominada **BANCO INVEX, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, institución propietaria del inmueble ubicado en la Calle Platón Sánchez No. 1110. Col Del Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO, CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 9,898.00 M2 PARA QUEDAR EN 6,166.64 M2), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA**

b) Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;

- Presenta copia simple de **Instructivo y Planos** (1 de 2 al 2 de 2) con Oficio No. **SEDUE 17111/2021** del expediente administrativo **L-000250-20** de fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, autoriza las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble ubicado en la Calle Platón Sánchez número 1110, Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el expediente catastral número **2** con superficie total de **7,499.69** metros cuadrados, donde existe una construcción de 446.00 metros cuadrados que se autoriza demoler totalmente y posterior a ello, a realizar una construcción de 9,898.00 metros cuadrados.

c) Plano de proyecto de ventas en condominio;

- Presenta juego de Planos oficiales para Autorización correspondientes a la solicitud de trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE 9,898.00 M2 AUTORIZADOS A 6,166.64 M2) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

ADMINISTRATIVAS), para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Platón Sánchez N° 1110, Colonia Del Norte en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

d) Programa y presupuesto de obra;

- Presenta programa y presupuesto de obra, por la cantidad de \$ 30,790,000.00 (treinta millones, setecientos noventa mil pesos 00/100 M.N.).

e) Título que acredite la propiedad del predio;

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 51,949-cincuenta y un mil novecientos cuarenta y nueve**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; 9relativo a un **CONTRATO DE DACIÓN EN PAGO**, respecto al predio identificado con expediente catastral **70)16-064-001 con superficie de 7,022.44metros cuadrados**, a favor de la **C. FRANCISCO MIGUEL GALVÁN GARZA**. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 53,358-cincuenta y tres mil trescientos cincuenta y ocho**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 10-diez días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, relativo a un **Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Reserva del Derecho de Reversión Identificado con el Número 4108**, se expide para uso de **"BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 7.022.44metros cuadrados. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, BAJO [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 125/12,390/2024**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaria Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en la que **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, solicita la Inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y ACLARACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS**, de la manzana número 127 resultando una superficie total de **7,499.69 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo [REDACTED] 4 [REDACTED]

f) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

- Presenta Certificado de Libertad de Gravamen original de fecha 30-treinta de mayo de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del

Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de BANCO INVEX. SOCIEDAD ANONIMA. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE. INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDUCIARIO, Baio el [REDACTED] 4 [REDACTED] NO REGISTRA EN SU MARGEN CONSTANCIA VIGENTE DE QUE ESTE GRAVADA CON HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, NI DE ALGUN OTRO MODO.

g) **Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico;**

- Este requisito se subsana toda vez que dentro del mismo trámite se solicita la **Constancia de Terminación de Obra.**

h) **Proyecto jurídico del régimen en condominio;**

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical denominada "**BODEGAS DEL NORTE**", localizado en la calle Platón Sánchez número 1110, Colonia Del Norte, en el Municipio de la Ciudad de Monterrey Nuevo León.

i) **Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

- Presenta copia simple de **Recibo Oficial 399R-8008** de fecha 17-diecisiete de julio de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago del **Impuesto Predial** correspondiente al periodo 202201 al 202506 Expediente [REDACTED] 2 [REDACTED] respecto al predio ubicado en la Calle Rafael Platón Sánchez 1329, Colonia Del Norte del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

j) **Pago de los derechos correspondientes; y**

- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la Licencia solicitada.

k) **Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.**

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **61,549-sesenta y un mil quinientos cuarenta y nueve**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fé del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual compareció la institución denominada **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO (EL FIDUCIARIO)** únicamente en su carácter de **FIDUCIARIO** en el **CONTRATO DE FIDECOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4108 (EL FIDECOMISO)**, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los señores Licenciados **MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULI** y **MARÍA BEATRIZ SÁENZ GONZÁLEZ** que ocurren a otorgar un **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** a los señores **GUSTAVO MARCOS MARCOS, EDGAR OCHOA SANTOS, JOSÉ ADRIÁN MIRELES CAZARES** y **CATHERINE EDITH CASTORENA VILLA**, quienes podrán ejercer el poder en forma conjunta o separada, ante cualquiera de las Secretarías del Municipio de Monterrey, Nuevo León, entre otras dependencias.
- Presenta **Carta Poder Simple** original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha a los 21-veintiuno de julio de 2025-dos mil veinticinco, mediante la cual el **C. GUSTAVO MARCOS MARCOS** como apoderado de **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX, GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, en su carácter de "**FIDUCIARIO**" del predio ubicado en la Calle Platón Sánchez Número 1110, Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** otorga al **C. AARÓN GARCÍA GUERRERO** poder amplio, cumplido bastante como en Derecho sea necesario para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción (Modificación de Provento), Uso de Edificación y Proyecto de Ventas en Condominio (Vertical), nombrando como Testigos los [REDACTED] **3**
- Presenta copia simple de **Identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. EDGAR OCHOA SANTOS**, referida con el Número [REDACTED] **5** (Apoderado Legal de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**).
- Presenta copia simple de **Identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. GUSTAVO MARCOS MARCOS**, referida con el Número [REDACTED] **5** (Apoderado Legal de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**).
- Presenta copia simple de **Identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. AARÓN GARCÍA GUERRERO**, referida con el Número [REDACTED] **5** (Gestor).
- Presenta copia simple de **Identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] **3** referida con el Número [REDACTED] **5** (testigo).
- Presenta copia simple de **Identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] **3** referida con el Número [REDACTED] **5** (testigo).

Que el expediente fue integrado con la solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los Artículos 316 fracciones de I a la V, 319 fracción VI y 325 fracciones de la I a la VII

de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 125 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los Artículos 115 fracción V inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción IV y X, 314, 315 fracción II y III párrafo segundo, 316, 318, 319 fracciones I a IV y 326 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1 y 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 4 fracción II, 5, 17, 21, 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. ZONIFICACIÓN. El predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la Calle Platón Sánchez, zona Clasificada como **ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS (3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** se consideran como **CONDICIONADOS** y **PERMITIDOS**.

TERCERO. Cabe mencionar que en el presente caso que nos ocupa, ya cuenta con autorización de **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, expedido mediante **Oficio N° SEDUE 17111/2021** y Expediente Administrativo **L-000250-20** de fecha 02-dos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno. En el cual se dio cumplimiento a las condicionantes de acuerdo a lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO** fracción IV de esta Resolución.

CUARTO. INSPECCIÓN FÍSICA. De acuerdo a la verificación ocular de fecha 04-cuatro de agosto de 2025-dos mil veinticinco realizada por el **ARQ. MARIO ALBERTO RÍOS BARRÓN** con gafete número **116790** adscrito a esta Secretaría, y al momento de la visita se hace constar que el inmueble corresponde a nave industrial con doble altura, la cual se encuentra dividida en 5 bodegas. Dichos espacios se encuentran habilitados y en funcionamiento. Mediante recorrido por el interior y exterior del inmueble se logra verificar que los espacios y distribuciones corresponden de acuerdo al plano de proyecto anexado. Se verifica que el inmueble se encuentra libre de trabajos de construcción, encontrándose habilitados todos los espacios de acuerdo a proyecto anexado. El programa de obra corresponde al 100 % de acuerdo a documento anexado. Si cuenta con los cajones de estacionamiento de acuerdo a plano anexado. Se anexan reporte fotográfico del inmueble.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción	
M2 Autorizados:	9,898.00 m2
M2 Modificados Existente:	6,166.64 m2
M2 de Construcción Total Autorizada:	6,166.64 m2

Datos de Uso de Edificación	
M2 Autorizados:	9,898.00 m2
M2 Autorizados Modificados:	6,166.64 m2
M2 de Edificación Total Autorizada:	6,166.64 m2
M2 Estacionamiento Techado:	399.80 m2
Número de Cajones de Estacionamiento:	40

SEXTO. CUADRO DE ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

NIVELES	M2 Autorizados	M2 Modificados	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	5,624.72	900.66	900.66	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 40 CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS) AREAS DE BAÑOS, AREAS DE ALMACENES (101,102,103,104,105) AREA DE ESCALERAS Y JARDIN.
1 NIVEL (PLANTA ALTA)	4,273.28	5,265.98	5,265.98	AREA DE OFICINAS PARA ALMACENES Y ESCALERAS.
TOTAL	9,898.00	6,166.64	6,166.64	ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS (101, 102, 103, 104, 105) CON OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PARA 40 CAJONES (26 CAJONES REGULARES, 02 CAJONES PARA DISCAPACITADOS, 12 CAJONES DE CARGA Y DESCARGA).

SÉPTIMO. APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS. Cabe señalar que la modificación presentada, consiste en la disminución de metros cuadrados de construcción autorizada de 9,898.00 a 6,166.64 metros cuadrados sin afectar lo autorizado; por lo que de acuerdo a los antecedentes presentados el proyecto sigue cumpliendo con los Lineamientos Urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y con los Artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigente.

Superficie a Dictaminar :	7,499.69 metros cuadrados				OPINIÓN
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	5,624.77	0.70	5,265.98	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 V	26,248.92	0.82	6,166.64	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	1,874.92	0.30	2,233.71	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	899.96	0.12	900.81	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	Hasta 7 Niveles		2 Niveles		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 Metros		11.96 Metros*		SI cumple

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

* Ahora bien, de acuerdo al **Oficio N° PRT/ 955/2025** de fecha 06-seis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: "... Por motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de planta baja con una variación de 4.00 cuatro metros a 11.96 once punto noventa y seis metros, respectivamente, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado del trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Modificación al Proyecto), USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL)**, en un predio en el inmueble ubicado en la Calle Platón Sánchez Número 1110, Colonia Del Norte del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] bajo el número de expediente administrativo **L-PRVC-000214-25**.

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción, Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

OCTAVO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
ALMACEN DE PRODUCTOS MOLESTOS	1-un cajón por cada 285.00 m2	4,866.18/285.00 M2 = 17-cajones	40 cajones (26 cajones regulares, 12 cajones de carga y descarga, 02 cajones para discapacitados)	Si Cumple
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1-un cajón por cada 45.00 m2	900.66/45.00 M2 = 20-cajones		
TOTAL	37-CAJONES			

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

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta copia simple de Solicitud de Tramite de Alineamiento Vial de fecha 20-veinte de enero de 2020-dos mil veinte, con Expediente Administrativo TV No. 000043/20, para el predio ubicado en la Calle Platón Sánchez No. 110, Colonia Del Norte del Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [redacted] en la cual en fecha 22-veintidos de enero de 2020-dos mil veinte, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala que en los estudios de Vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para la calle Platón Sánchez deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para las calles Jaime Nuno, González Bocanegra y Carvajal y de la Cueva. Deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades.

DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. GDV/567/2025 de fecha 21-veintiuno de octubre de 2025- dos mil veinticinco dentro del dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-155/25, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-PRVC-000214-25 ubicado en la Calle Platón Sánchez número 1110, Colonia Del Norte de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Planos y Oficio No. GME/857/2025 de fecha 08-ocho de diciembre de 2025- dos mil veinticinco, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público OTORGA VISTO BUENO CONDICIONADO, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.



- Mediante **Oficio Número PRT/700/2025** de fecha 08-ocho de septiembre de 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**, mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante **Oficio Número PRT/647/2025** de fecha 20-veinte de noviembre de 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión 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 CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solitaria que señalan los Artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

UNDÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-380-2025** de fecha 23-veintitres de junio de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emitió las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberán implementar durante la etapa de construcción para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS CON OFICINAS ADMINISTRATIVAS, EN PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SOMETER A REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL (SIC)**, a ubicarse en la Calle Platón Sánchez 1110, Colonia Del Norte en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental, mediante **Oficio Número 3083/IA/22** de fecha 05-cinco de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Platón Sánchez número 1110. Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

DUODÉCIMO. CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL CONDOMINIO VERTICAL		
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	7,499.69	M2
ÁREA TOTAL SOMETIDA A REGIMEN VERTICAL	7,499.69	M2
ÁREA TOTAL COMÚN Y PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	12,765.67	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	6,166.64	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA Y COMUN DESCUBIERTA	6,599.03	M2
ÁREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	10,531.96	M2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción, Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

ÁREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA	6,166.64	M2
ÁREA TOTAL PRIVATIVA DESCUBIERTA	4,365.32	M2
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	2,233.71	M2
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA	0.00	M2
ÁREA TOTAL COMÚN DESCUBIERTA	2,233.71	M2
CANTIDAD DE UNIDADES PRIVATIVAS	5	
ALMACENES Y OFICINAS	5	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	40	

En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas Privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos 01 de 02 al 02 de 02 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS CON OFICINAS ADMINISTRATIVAS (05-CINCO UNIDADES).

TRIGÉSIMO. OPINIÓN TÉCNICA. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA dando frente a la Calle Platón Sánchez, en una Zona Clasificada como ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN en el cual el uso solicitado para 3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS se considera CONDICIONADO y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS de acuerdo a los antecedentes presentados se considera como PERMITIDOS donde lo solicitado se considera FACTIBLE, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO), LICENCIA DE USO DE EDIFICACION Y PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción, Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

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 apege 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 2 al 2 de 2)** 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 como mínimo 37- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, y el proyecto cuenta con 40-cajones (26-cajones regulares, 12-cajones de carga y descarga, 02-cajones para discapacitados), tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) **En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/567/25 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL -155/25 de fecha 21-veintiún días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey en adelante RPA e IUM):



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris, agua no potable, evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
2. Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
3. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2º listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc), material que emita olores, ruido, vibraciones.
4. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
5. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
6. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
7. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

8. 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
9. 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).
10. 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

11. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
12. 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).
13. 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).

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

15. 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

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

Contaminación del Agua

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

18. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de almacén, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1° de mayo del año 2024.

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

20. 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

21. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

22. 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 y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.

23. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).

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

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

Reforestación

26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 9 árboles nativos con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 20-veinte árboles, y debido los cajones están bajo construcción, se repusieron 27 árboles encinos de 2 pulgadas al vivero municipal (en la licencia anterior L-250-20) y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámite subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza N° 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

Imagen Urbana

27. 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.
28. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

- d) **En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/857/2025, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría;** por lo que se le otorgo el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:
 1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización tanto horizontal como vertical, del cuadrante comprendido entre la Av. Los Ángeles, Jaime Nuno, Platón Sánchez y Carvajal y de la Cueva, tal y como se indica en el plano autorizado.
 2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral **2** con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, y tal como se indica en el plano autorizado.
 3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación.
 4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
 5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de la licencia en trámite.

- e) **En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/700/2025 de fecha a los 08-ocho días del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en dos planos oficiales del proyecto, 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. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto cuenta con un antecedente aprobado (Instructivo, acuerdo y planos aprobados de la licencia L-250-20), en el cual se autorizó 9,898 m² de construcción para almacenes de productos inocuos y oficinas. La presente modificación al proyecto contempla 6,166.64 m² de construcción, disminuyendo su área de construcción y a su vez su impacto a la vialidad y movilidad de acuerdo a los parámetros tomados en el estudio presentado para el antecedente aprobado.
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) 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 de la Ciudad 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 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 y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00 –seis metros.

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. En las rampas de acceso al nivel de planta alta, los carriles de circulación deberán tener un ancho mínimo de 3.50 metros. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- De conformidad con el Artículo 4 del Reglamento de Vialidad y Tránsito, se entenderá que un vehículo es de carga pesada cuando tenga una capacidad de carga mayor a 3.5 toneladas o una longitud mayor a 6.5 metros. Por lo anterior, y considerando el área de maniobras que dispone el proyecto, no se deberán utilizar vehículos de carga pesada en este desarrollo.
- De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- El Desarrollador queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- El proyecto deberá tener el señalamiento, (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/647/2025 de fecha a los veinte días del mes de noviembre del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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 Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

- 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

- 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, lava vajillas 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

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

- Mediante oficio DPCE-SAP-AR-380-2025, de fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS CON OFICINAS ADMINISTRATIVAS, EN PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SOMETER A REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL**, a ubicarse en la calle Platón Sánchez , Numero 1110, Colonia Del Norte en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta copia simple de Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental, mediante Oficio Número 3083/IA/22 de fecha a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en relación al proyecto solicitado, para el predio identificado con el expediente catastral 70) 16-064-001, ubicado en la calle Platón Sánchez número 1110, Colonia Del Norte, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

18
8. 14
Que una vez analizado lo solicitado y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; respecto a los Artículos 308 fracciones IV, VII y X, 316 fracciones de I a la V, 319 fracción VI y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-PRVC-000214-25

OFICIO No. SDU/01199/2026

Asunto: Licencia de Construcción,
Uso de Edificación y Autorización de Proyecto de Ventas
En Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra

de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 162 del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 125 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás relativos de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículos 100 fracciones V y L, 101 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO, CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 9,898.00 M2 PARA QUEDAR EN 6,166.64 M2), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA**, para el inmueble ubicado en la **CALLE PLATÓN SÁNCHEZ NÚMERO 1110, COLONIA DEL NORTE, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con una superficie total de con una superficie de **7,499.69 metros cuadrados m2**; con una construcción total autorizada de 9,898.00 m2, modificación al proyecto (autorización existente) de 6,166.64 m2; área de Uso de Edificación autorizada de 9,898.00 m2 y un área de uso de edificación a modificar de 6,166.64 m2 e identificado con el expediente catastral **2** y expediente administrativo L-PRVC-000214-25.

SEGUNDO: Así mismo, se autorizan las **Tablas Individuales de las Áreas Privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas**, y demás información gráfica que se encuentran insertos en los planos anexos.

TERCERO. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de acuerdo al **Artículo 319 fracción VIII** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

CUARTO. 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. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como a los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

SÉPTIMO. Expídase la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO, CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 9,898.00 M2 PARA QUEDAR EN 6,166.64 M2), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) Y CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

[Handwritten signature in blue ink]

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

**LIC. RODRÍGO HIRAM TODD LÓZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA
DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

[Handwritten initials]
SCS / OCRA / JEGH / GIM / VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Edgar Ochoa Santos en su carácter de apoderado siendo las 12:50 horas del día 06 del mes de abril del año 2026


EL C. NOTIFICADOR

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

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Edgar Ochoa Santos
FIRMA [Handwritten signature]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000214-26
	Fecha de Clasificación	15 de Mayo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 05-2026 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. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.