Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SDU/02325/2026
EXP. ADM: L-PRVC-000335-25

INSTRUCTIVO

C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL
INMOBILIARIA CITY SPOT, S.A. DE C.V.,
[redacted] 1
Presente. –

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de julio del año 2026-dos mil veintiséis. ----------
---**VISTO**, el expediente administrativo **L-PRVC-000335-25** formado con motivo de la solicitud presentada el día 15-quince de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, por conducto de los C.C. Juan Regino Gutiérrez Prado, Myrthala Eugenia Gutiérrez Prado, y Adrián Gutiérrez Prado, en representación legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CITY SPOT, S.A. DE C.V.,** propietaria, del inmueble ubicado en: La Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 2 y a través de la cual se pretende obtener la **AUTORIZACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Modificación al Proyecto, consistente en la disminución de metros cuadrados de la construcción autorizada de 19,951.63 m2 para quedar en 19,477.59 m2), USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL(MULTIFAMILIAR CON 77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADO y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (Vertical) Y GARANTIA SUFICIENTE,** en la totalidad de la superficie de terreno 4, 933.30 metros cuadrados**,** respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones IV , VI, VII y X, 314, 316, y 319 fracciones IV,V, VI, 323 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 162 y 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de licencia de construcción (MODIFICACIÓN AL PROYECTO), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

*I. **TIPO 1**: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;*

*II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;*

*III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;*

*IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;*

27753

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

*V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;*

*VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,*

*VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.*

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una ***MODIFICACIÓN AL PROYECTO (consiste en la disminución de m2 de la construcción autorizada de 19,951.63 m2, para quedar en 19,477.59 m2)***, se considera como construcción ***TIPO 4c.***

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

Considerando que la ***MODIFICACION AL PROYECTO consiste en la disminución de m2 de la construcción autorizada de 19,951.63 m2, para quedar en 19,477.59 m2***, se clasifica como construcción ***TIPO 4c***, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 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; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Juan Regino Gutiérrez Prado y Adrián Gutiérrez Prado como apoderados Legales de la persona moral denominada **"INMOBILIARIA CITY SPOT" S.A. DE C.V.,** en su carácter de Propietaria del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número , Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] 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 19,951.63 m2 para quedar en 19,477.59 m2), USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO(LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (Vertical) Y GARANTIA SUFICIENTE,** signado también por el Director Responsable de Obra el [redacted] con cedula profesional [redacted] cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 11 al 11 de 11)para autorización con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C.C. Juan Regino Gutiérrez Prado, Myrthala Eugenia Gutiérrez Prado y Adrián Gutiérrez Prado como apoderado Legal de la persona moral denominada **"INMOBILIARIA CITY SPOT, S.A. DE C.V.,** en su carácter de Propietario, signado también por el Director Responsable de Obra el [redacted] con cedula profesional [redacted] quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a 25-veinticinco días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, sobre el predio que nos ocupa.

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

- Presenta copia simple de [redacted] en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 21-veintiun días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Julio Cesar Valdez Rodríguez, Notario Público Suplente de la Titular Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito: relativo a un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE,** respecto al predio identificado con expediente catastral [redacted] **con superficie de 4,933.30 metros cuadrados,** a favor de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA CITY SPOT" S.A. DE C.V.** Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

- Presenta copia simple de [redacted] en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro,

pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; relativo a un **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO,** respecto al predio identificado con expediente catastral [redacted] **con superficie de 4,933.30 metros cuadrados,** a favor de la institución financiera **"BANCO REGIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

- Presenta copia simple de [redacted] en el Municipio de San Pedro Garza García , Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 03-tres días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Gerardo Montaño Urdiales, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaría Pública Número 113-ciento trece, de la que es Titular el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, nombrando como CONSEJO ADMINISTRATIVO al C. Juan Regino Gutierrez Prado y al C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y otorgándoles diversos poderes entre otros PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, el cual podrán ejercer en forma conjunta los 2 miembros del Consejo de Administración de la Sociedad; Inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con el FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO [redacted]

- Presenta copia simple de [redacted] en el Municipio de San Pedro Garza García , Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual el Licenciado Juan Regino Gutierrez Prado como Delegado Especial de la Asamblea General de Accionistas de la sociedad denominada "INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en este acto entre otros puntos se designan como Apoderados Generales a los señores **Juan Regino Gutierrez Prado, Adrián Gutiérrez Prado y Myrthala Eugenia Gutierrez Prado** y se les otorga **Poder General Amplísimo para ejercer Actos de Dominio, el cual deberá ser ejercido de forma conjunta con 2-dos de los 3-tres apoderados antes designados;** registrada en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León con FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO [redacted]

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha a los 28-veintiocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el C. Juan Regino Gutierrez Prado como apoderado de la sociedad denominada "INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de Propietaria del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] otorga poder a favor de la C. Sofía Sarahi Nicanor Garza para que 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]

- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, a nombre del C. **Juan Regino Gutierrez Prado**, referida con el Número [redacted] (Representante Legal de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,**).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Adrián Gutierrez Prado**, referida con el Número [redacted] (Representante Legal de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,**).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Myrthala Eugenia Gutierrez Prado**, referida con el Número [redacted] (Representante Legal de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,**).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Gustavo Adolfo Backhoff Pliego**, referida con el Número [redacted] (Representante Legal de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,**).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Sofía Sarahi Nicanor Garza**, referida con el Número [redacted] (Gestor).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] referida con el Número [redacted] (Testigo).

27754

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] referida con el Número [redacted] (testigo).

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

- Presenta copia simple de estado de Reporte de cuenta de predial, impreso en fecha 22-veintidos días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, con recibo número: **LINEA-428626** con fecha de pagado el 26-veintiseis días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio identificado con el número de expediente catastra [redacted]

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 (Multifamiliar)** de fecha del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis realizada y signada por el [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha a los 26-veintiséis días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

- Presenta Anexo a la **Memoria de Calculo Estructural(Comercio)** de fecha del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis realizada y signada por el [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000130-19 de fecha a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2019-dos mil diecinueve emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la calle Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que en los estudios de Vialidad **NO** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Avenida Paseo de los Leones deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Paseo de los Conquistadores deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Presenta Planos estructurales(Multifamiliar) impresos y en formato digital, realizados y signada por el [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha a los 26-veintiséis días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones número 2529, en la Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

- Presenta Planos estructurales(Comercio) impresos y en formato digital, realizados y signada por el [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones número 2529, en la Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de febrero del año 2026- dos mil veintiséis realizado y signado por [redacted] con número de Cédula Profesiona [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 20-veinte días del mes de febrero del año 2026- dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones No. 2529, en la Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

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

- Presenta copia de documento con Folio IR22-647 de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 77-VIVIENDAS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle Paseo de los Leones N° 2529, Colonia Cumbres; en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta **Estudio de Manifiesto Ambiental** de fecha del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

- Presenta oficio número 2540/SMA-DIRA/23, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición (edificación ya existente) y construcción de una torre para usos mixtos agrupados, con una superficie total del predio de 4,933.30 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 20,470.18 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha octubre del año 2022-dos mil veintidós, realizado por el [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en el predio ubicado en la Avenida Paseo de Los Leones número 2529, colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio de Geológico- Geofísico, de fecha del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, realizado y signado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez, con número de Cédula Profesional 1825655, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, y carta de Conclusión No Riesgo Geológico-Geofísico de fecha del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis, firmado por el [redacted] con número de Cedula Profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de monterrey N.L.; e identificado con el número de Expediente Catastral [redacted]

- Presenta Estudio de Hidrológico-Hidráulico, de fecha a 10-diez días del mes de junio del 2026-dos mil veintiséis, realizado y signado por el [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey Nuevo León. e identificado con el número de Expediente Catastral [redacted]

27755

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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

- Presenta copia simple de Póliza [redacted] de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco expedida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE con una vigencia del 02-dos días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco al 30-treinta días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al proyecto denominado "SUMMYT", ubicado en la avenida Paseo de los Leones con No. 2529 en la Colonia Cumbres 3er Sector en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

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

- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, realizado y signado por [redacted] con número de cédula Profesional [redacted] respectivamente, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha a los 20-veinte días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones con No.2529, en la Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastra [redacted]

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

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

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

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

- Presenta 04-cuatro fotografías del predio exterior y 04-cuatro fotografías del interior, solicitado impresas a color.

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 20-veinte días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco al 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [redacted]

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

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de 12) con No. De Oficio **SEDUSO/000655/2024** del expediente administrativo **L-000242-22** de fecha a los 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO QUE CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 35,953.58 M2 A 19,951.63 M2) Y USO DE EDIFICACIÓN EN MULTIFAMILIAR (77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO(LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS,** respecto del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de la Ciudad de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número [redacted] con superficie total de 4,933.30 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 19,951.63 m2.

V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la

Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-202/25** con número de oficio **GDV/0211/2026** de fecha a los **04-cuatro días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis,** anexo al presente acuerdo.

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 físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

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

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

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 oficias 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 apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** numeral 4, (3,6,8,9,13 y 14) y 5 respectivamente, de éste acuerdo.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

- Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 12 al 12 de 12) con No. De Oficio **SEDUSO/000655/2024** del expediente administrativo **L-000242-22** de fecha a los 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO QUE CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 35,953.58 M2 A 19,951.68 M2) Y USO DE EDIFICACIÓN EN MULTIFAMILIAR (77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO(LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS,** respecto del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de la Ciudad de Monterrey Nuevo León e

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

identificado con el número de expediente Catastral Número [redacted] con superficie total de 4,933.30 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 19,951.63 m2.

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

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

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

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

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

- En cuanto al plano de construcción autorizada este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A),** numeral adicional IV del presente resolutivo.

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

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A), numeral 7**, del presente acuerdo.

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

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

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

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A),** numeral 10, del presente resolutivo.

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

- 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; y

- 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 a los 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-202/25** con número de oficio **GDV/0211/2026** de fecha a los **04-cuatro días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis,** anexo a este acuerdo.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

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

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A),** numeral adicional III, de la presente determinación.

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, Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de 12) con No. De Oficio **SEDUSO/000655/2024** del expediente administrativo **L-000242-22** de fecha a los 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO QUE CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 35,953.58 M2 A 19,951.68 M2) Y USO DE EDIFICACIÓN EN MULTIFAMILIAR (77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO(LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS,** respecto del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de la Ciudad de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número [redacted] con superficie total de 4,933.30 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 19,951.63 m2.

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 25-veinticinco días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, como **Director Responsable de la Obra**, el [redacted] con número de cedula profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado, que se llevará a cabo en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]

27757

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

- Presenta carta Responsiva como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales(multifamiliar)** de fecha 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, el [redacted] con número de cedula profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones. Numero 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

- Presenta carta Responsiva como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales (Locales Comerciales)** de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, el [redacted] con número de cedula profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones. Numero 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

- Presenta carta Responsiva como **Responsable del Estudio de Riesgo Geológico-Geofísico** de fecha del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, el [redacted] con número de cedula profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones, Numero 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

- Presenta carta Responsiva como **Responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes** de fecha 20-veinte días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, el [redacted] con número de cedula profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones. Numero 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]

- Presenta carta Responsiva como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 20-veinte días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, e [redacted] con número de cedula profesiona [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones, Numero 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastra [redacted]

- Presenta carta Responsiva como **Responsable del Estudio Hidrológico -Hidráulico** de fecha del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, el [redacted] con número de cedula profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones. Numero 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastra [redacted]

- Presenta carta Responsiva como **Responsable del Estudio de Movilidad** de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, el [redacted] con número de cedula profesional [redacted] (Especialista en Ingeniería de Tránsito), en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones. Numero 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastra [redacted]

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

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

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) <u>La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente</u>: *"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 o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** numerales 4,4,1,3 y 13, del presente acuerdo.

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

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

- En cuanto al plano de construcción autorizada este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A),** numeral adicional IV del presente acuerdo.

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 <u>Autorización de ventas en condominio y garantía suficiente, para proyecto autorizado</u>, 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 de trámite firmada por los C.C. Juan Regino Gutiérrez Prado y Adrián Gutiérrez Prado como apoderados Legales de la persona moral denominada **"INMOBILIARIA CITY SPOT" S.A. DE C.V.,** en su carácter de Propietaria del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número No. 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] 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 19,951.63 m2 para quedar en 19,477.59 m2), USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO(LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (Vertical) Y GARANTIA SUFICIENTE,** signado también por el Director Responsable de Obra el [redacted] con cedula profesional [redacted] cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de 12) con No. De Oficio **SEDUSO/000655/2024** del expediente administrativo **L-000242-22** de fecha a los 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO QUE CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 35,953.58 M2 A 19,951.63 M2) Y USO DE EDIFICACIÓN EN MULTIFAMILIAR (77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS,** respecto del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de la Ciudad de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número [redacted] con superficie total de 4,933.30 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 19,951.63 m2.

c).- Plano de proyecto de ventas en condominio;

- Este requisito se subsana presentando el juego de Planos oficiales (1 de 11 al 11 de 11) para autorización correspondientes al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** (Modificación al Proyecto consistente en la disminución de 19,951.53 m2 autorizados a 19,477.59m2) y **USO DE EDIFICACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL)** para **MULTIFAMILIR** (77-VIVIENDAS) Y COMERCIO(LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS Y GARANTIA SUFICIENTE, PARA PROYECTO AUTORIZADO en el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

d). -Programa y presupuesto de obra;

27758

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

• Programa y presupuesto de obra, por la cantidad de $ 238,619,557.00(doscientos treinta y ocho millones, seiscientos diecinueve mil, quinientos cincuenta y siete pesos 00/100 M.N.).

e).- Título que acredite la propiedad del predio;

• Presenta copia simple de [redacted] en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 21-veintiun días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Julio Cesar Valdez Rodríguez, Notario Público Suplente de la Titular Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; relativo a un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE,** respecto al predio identificado con expediente catastral **70)23-139-001 con superficie de 4,933.30 metros cuadrados,** a favor de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA CITY SPOT" S.A. DE C.V.** Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

• Presenta copia simple de [redacted] en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; relativo a un **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO,** respecto al predio identificado con expediente catastral **70)23-139-001 con superficie de 4,933.30 metros cuadrados,** a favor de la institución financiera **"BANCO REGIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

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

• Presenta Certificado de Gravamen original de fecha 20-veinte días en el mes de octubre del año 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 A. Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de "INMOBILIARIA CITY SPOT, S.A. DE C.V., BAJO EL [redacted]

REPORTA GRAVAMEN A FAVOR DE "BANCO REGIONAL" SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO.

• Presenta escrito de fecha 02-dos días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, emitida por **BANCO REGIONAL" S.A. I.B.M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO,** mediante la cual informan lo siguiente: por medio de la presente otorgamos nuestro consentimiento para que la sociedad denominada **INMOBILIARIA CITY SPOT S.A. DE C.V.** pueda llevar a cabo la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, sobre el inmueble objeto de la garantía hipotecaria, quedando sujeto a que se nos haga entrega en el momento en que se encuentre debidamente formalizado e inscrito el instrumento público en que se contenga dicho Régimen de Propiedad en Condominio, copia del mismo y de las autorizaciones obtenidas para tal efecto; a fin de que obren en nuestros expedientes, y dicho trámite se realice sin afectar en forma alguna el gravamen constituido sobre el inmueble citado en virtud del contrato de crédito.

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;

• Mediante escrito presentado ante esta Secretaría, por el C. Adrián Gutiérrez Prado y Juan Regino Gutierrez Prado en su carácter de Apoderado Legal de "INMOBILIARIA CITY SPOT, S.A. DE C.V., con la intención de su representada en proponer fianza suficiente a favor del Municipio, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones para las obras autorizadas del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción a solicitar en presente 2025.

• Mediante Oficio SDU/1762/2026 de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis emitido por esta Secretaria, donde se notifica que se deberá garantizar por el faltante de la construcción, siendo notificado a los 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis a la C. Sofía Sarahi Nicanor Garza con un monto a garantizar de $ 157,488,907.62(ciento cincuenta y siete millones cuatrocientos ochenta y ocho mil novecientos siete pesos 62/100 M.N.) Lo anterior de conformidad con el artículo 319 fracción VI inciso g) VII incisos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

- Mediante escrito presentado ante esta Secretaria en fecha 17-diecisiete días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, la apoderada de INMOBILIARIA CITY SPOT, S.A. DE C.V. manifiesta haber dado cumplimiento al oficio SDU/1762/2026 de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, allegando la Póliza de Fianza número [redacted]

- Presenta Póliza de fianza, emitida por BERKLEY INTERNACIONAL COMPAÑÍA DE GARANTIAS MEXICO S.A. DE C.V., identificada mediante Número de Fianza [redacted] con fecha de expedición 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis por un monto de $ 157,488,907.62(ciento cincuenta y siete millones cuatrocientos ochenta y ocho mil novecientos siete pesos 62/100 M.N.) a favor del Municipio de Monterrey Nuevo León y/o Secretaria de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical denominada "SUMMYT", localizado en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de la Ciudad de Monterrey Nuevo León.

i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de estado de Reporte de cuenta de predial, impreso en fecha 22-veintidos días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, con recibo número: **LINEA-428626** con fecha de pagado el 26-veintiseis días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio identificado con el número de expediente catastra [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 [redacted] en el Municipio de San Pedro Garza García , Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 03-tres días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Gerardo Montaño Urdiales, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaría Pública Número 113-ciento trece, de la que es Titular el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, nombrando como Consejo Administrativo al C. Juan Regino Gutierrez Prado y al C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y otorgándoles diversos poderes entre otros PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, el cual podrán ejercer en forma conjunta los 2 miembros del Consejo de Administración de la Sociedad; Inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con el FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO [redacted]

- Presenta copia simple de [redacted] en el Municipio de San Pedro Garza García , Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 21-veintiun días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual el Licenciado Juan Regino Gutierrez Prado como Delegado Especial de la Asamblea General de Accionistas de la sociedad denominada "INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en este acto entre otros puntos se designan como Apoderados Generales a los señores **Juan Regino Gutierrez Prado, Adrián Gutierrez Prado y Myrthala Eugenia Gutierrez Prado** y se les otorga **Poder General Amplísimo para ejercer Actos de Dominio, el cual deberá ser ejercido de forma conjunta con 2-dos de los 3-tres apoderados antes designados;** registrada en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León con FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO [redacted]

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha a los 28-veintiocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el C. Juan Regino Gutierrez Prado como apoderado de la sociedad denominada "INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de Propietaria del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] otorga poder a favor de la C. Sofía Sarahi Nicanor Garza para que 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]

27759

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, a nombre del C. **Juan Regino Gutierrez Prado**, referida con el Número [redacted] (Representante Legal de la sociedad denominada "**INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**,).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Adrián Gutierrez Prado**, referida con el Número [redacted] (Representante Legal de la sociedad denominada "**INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**,).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Myrthala Eugenia Gutierrez Prado**, referida con el Número [redacted] (Representante Legal de la sociedad denominada "**INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**,).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Gustavo Adolfo Backhoff Pliego**, referida con el Número [redacted] (Representante Legal de la sociedad denominada "**INMOBILIARIA CITY SPOT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**,).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Sofía Sarahi Nicanor Garza**, referida con el Número [redacted] (Gestor).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] referida con el Número [redacted] (Testigo).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] referida con el Número [redacted] (testigo).

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), y b), 148 fracción I, 308 fracción VII, 319 fracciones VI, VII y 402, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 3, inciso a), 12 fracciones I, y II, 14 fracciones I punto 1.1., II, punto 2.3, 15 fracción I, 36, 39, 47, 48, 49,73, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 123, fracciones I, II, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, y XII, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la Avenida Paseo de los Leones en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO,** donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (**los puntos: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías**); 2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1Servicios Personales** 3.1.1Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías,**

Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia)** se consideran como **PERMITIDOS; Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente resolutivo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de FACTIBILIDAD DE SUELO , FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO QUE CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 35,953.58 M2 A 19,951.63 M2) Y USO DE EDIFICACIÓN EN MULTIFAMILIAR (77-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, mediante N° de Oficio SEDUSO-00655/2024 y Expediente Administrativo L-000242-22 de fecha 12-doce de febrero del 2024-dos mil veinticuatro; por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida;** lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a la verificación ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete oficial 116790, adscrito a esta Secretaría, de fecha 12-doce días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, al momento de la visita se hace constar que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación vertical, la cual consta de 14 niveles y nivel de azotea. Dichos niveles presentan losas terminadas observando en sitios trabajos de albañilerías e instalaciones dentro del inmueble. En el área destinada a plaza comercial no presenta avances en su construcción, quedando esta área con suelo de materia orgánica. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra observar que los niveles de estacionamiento E4, E3, E2 y E1 presentan plantas libres, así como avance en instalaciones en bajantes sanitarias. La planta baja PB presenta distribuciones interiores, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas como acabados en yeso en muros interiores. Del nivel marcado como N2 al N-4 presenta avance en desplante de muros interiores e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias. Del nivel marcado como N-5 a nivel N-10 presentan plantas libres, sin distribuciones interiores. En el nivel de azotea se observan trabajos de colado de losa en cubículos de elevadores. Mediante la verificación ocular realizada se puede determinar que el avance total presentado del proyecto corresponde a un 45%. Se presenta los niveles destinados a estacionamiento, sin embargo, debido al porcentaje de avance constructivo no se encuentran marcados en el sitio. Se anexa reporte fotográfico del inmueble.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

Datos de la Construcción		
Autorizada:	19,951.63	M2
Autorizada Modificada Existente:	19,477.59	
		M2
Total Autorizada:	**19,477.59**	M2
Datos de la Edificación:		
Autorizada:	19,951.63	M2
Autorizada Modificada:	19,477.59	M2
Total Autorizada:	**19,477.59**	M2
Estacionamiento cubierto:	**8469.62**	M2
Cajones de Estacionamiento:	**244cajones**	

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

	M2 AUTORIZADA	M2 MODIFICADOS	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
CISTERNA (SÓTANO 5)	0.00	64.61	64.61	Cisterna
E1 (SÓTANO 4)	1,897.29	1,893.38	1,893.38	Área de estacionamiento para 52-cajones (02-cajones para discapacitados), almacenes, lobby, escaleras y elevadores.

27760

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

E2 (SÓTANO 3)	1,897.29	1,893.38	1,893.38	Área de rampas, Área de estacionamiento para 51-cajones, (2-cajones para discapacitados) almacenes, subestación eléctrica, escaleras y elevadores.
E3 (SÓTANO 2)	1,944.43	1,430.98	1,430.98	Área de estacionamiento para 52-cajones (2-cajones para discapacitados),almacenes escaleras y elevadores, acceso vehicular departamentos
E4 (SÓTANO 1)	2,730.61	2,778.15	2,778.15	Acceso Vehicular comercio, Área de estacionamiento para 69-cajones (03-cajones para discapacitados),caseta de vigilancia, almacenes, escaleras y elevadores
PLANTA BAJA (1 NIVEL)	2,196.60	2,191.58	2,191.58	Área de 08- locales, escaleras y elevadores, área de jardín. Acceso vehicular a deptos. y comercio., **Área Multifamiliar**(05-departamentos) amenidades, área de comedor, salones, asadores, gimnasio, baños, alberca), área de estacionamiento para 20-cajones(01-un cajón para discapacitados), escaleras y elevadores.
PISO 2 (2 NIVEL)	2,138.25	2,143.77	2,143.77	07-locales comerciales, **Área multifamiliar**(08 departamentos), terrazas cubiertas, escaleras y elevador
PISO 3 (3 NIVEL)	890.76	888.34	888.34	**Área de Multifamiliar**(08-departamentos) escaleras y elevadores
PISO 4 (4 NIVEL)	881.34	878.92	878.92	**Área Multifamiliar**(08-departamentos), terrazas cubiertas, escaleras y elevadores
PISO 5 (5 NIVEL)	881.34	878.92	878.92	**Área Multifamiliar**(08-departamentos), terrazas cubiertas, escaleras y elevadores
PISO 6 (6 NIVEL)	881.34	878.92	878.92	**Área Multifamiliar**(08-departamentos), terrazas cubiertas, escaleras y elevadores
PISO 7 (7NIVEL)	881.34	878.92	878.92	**Área Multifamiliar**(08-departamentos)terrazas cubiertas, escaleras y elevadores.
PISO 8 (8 NIVEL)	881.34	878.92	878.92	**Área Multifamiliar**(08-departamentos)terrazas cubiertas, escaleras y elevadores.
PISO 9 (9 NIVEL)	881.34	878.92	878.92	**Área Multifamiliar**(08-departamentos)terrazas cubiertas, escaleras y elevadores.
PISO 10 (10 NIVEL)	893.02	892.75	892.75	**Área Multifamiliar**(08-departamentos),terrazas cubiertas, escaleras y elevadores
AZOTEA	75.34	27.14	27.14	**Azotea sobre paso**
TOTAL	**19,951.63**	**19,477.59**	**19,477.59**	**77- DEPARTAMENTOS, Y 15-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS CON ESTACIONAMIENTO PARA 244-CAJONES(10-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)**

SEXTO. EN CUANTO A LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS. Cabe señalar que la modificación de proyecto presentado, consiste en la disminución de metros cuadrados de construcción autorizada de 19,951.63 m2 a 19,477.59 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 vigente.

Superficie a Dictaminar:	**4,933.30 metros cuadrados**

Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF.	M2	COEF.	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	3,699.97	0.50	2,469.28	**Si cumple**
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 v	17,266.55	2.78	13,728.58*	**Si cumple**
ÁREA LIBRE	0.25	1,233.33	0.50	2,464.02	**Si cumple**
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	739.99	0.15	741.01	**Si cumple**
N° de Niveles (Máximo)	Hasta 10- niveles		10-niveles		**Si cumple**
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		4.00 metros		**Si cumple**
Densidad	**120 viv/ha=83.33 m2 de terreno /viv		*** 77-viv.		**Si cumple**

*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 19,477.59 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 5,749.01 metros cuadrados resultando un CUS de 2.89 (13,728.58 m2).

De acuerdo al plan se encuentra en un CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO en el cual se permiten **120- viviendas por hectárea o 83.33 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 4,933.30 m2 dando un total de 59- viviendas.

*****De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece los siguiente: *"En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco".* Es decir 120 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 160 viv/ha = 62.50 m2 de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno 4,933.30 m2 = 78-viv. y solicita 77-viviendas por lo que si cumple con el proyecto presentado.**

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el **Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,** establece que: **Articulo 36.-** segundo párrafo del apartado de Notas, establece que " ***El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y*** **Artículo 39.-*La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones."* .Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 10 niveles, y el proyecto presenta 10- niveles desde el punto más alto del terreno**; ahora bien de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que si cumple en la torre solicitada, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria **(ALC)** el predio cuenta con una superficie de terreno de 4,933.30 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 394.94 metros cuadrados, los cuales **son indicados en la planta baja del proyecto** con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN

27761

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Multifamiliar 2 o más viv./lote	2.3-cajones por vivienda	**2.3 X 77-viviendas= 177 -cajones**	**244-CAJONES (10-CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES)**	**SI CUMPLE**
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-un cajón por cada 20.00 m2	***1331.82 m2/20.00 m2=67**		
TOTAL	**244-CAJONES**			

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

OCTAVO. Alineamiento Vial. Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000130-19 de fecha a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2019-dos mil diecinueve emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la calle Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastra 2 [redacted] en el cual se indica que en los estudios de Vialidad **NO** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Avenida Paseo de los Leones deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Paseo de los Conquistadores, deberá respetar su límite de propiedad, de acuerdo a escrituras.

NOVENO. DICTAMENES INTERNOS Y EXTERNOS.

A) Dictámenes Internos:

- Mediante **Oficio No. GDV/0211/2026** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-202/25** de fecha a 04-cuatro días del mes de junio del año 2026- dos mil veintiséis la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-PRVC-000335-25** ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 2 [redacted] mismos que más adelante se trascriben.

- Mediante Oficio **No. GME/281/2026** de fecha a los 30-treinta días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

- Mediante oficio número oficio **PRT/872/2025**, de fecha a los 12-doce días del mes de noviembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE,** mismos que más adelante se trascriben.

- Mediante oficio número **PRT/262/2026** de fecha a los 15-quince días del mes de abril del año 2026- dos mil veintiséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, aquí descritos, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se trascriben.

- Mediante oficio número **PRT/374/2026** de fecha a los 02-dos días del mes de junio del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnica Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas contempladas.

- Mediante oficio número **PRT/408/2026** de fecha a los 11-once días del mes de junio del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnica Hidrológica -Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y conforme al Estudio Hidrológico presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

B) Dictámenes Externos:

- Presenta copia de documento con Folio IR22-647 de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo

y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 77-VIVIENDAS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle Paseo de los Leones N° 2529, Colonia Cumbres; en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]2[redacted] de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Presenta oficio número 2540/SMA-DIRA/23, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición (edificación ya existente) y construcción de una torre para usos mixtos agrupados, con una superficie total del predio de 4,933.30 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 20,470.18 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

DÉCIMO. **CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL.**

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL CONDOMINIO VERTICAL			
ÁREA TOTAL TERRENO		**4,933.30**	**M2**
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA		**19,477.59**	**M2**
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA		**1,300.04**	**M2**
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA		**11,431.83**	**M2**
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA		**9,810.85**	**M2**
RESIDENCIAL	DEPARTAMENTOS	6,535.83	M2
	TERRAZAS ASIGNADAS	794.54	M2
	CAJONES ASIGNADOS	2,062.00	M2
	BODEGAS ASIGNADAS	73.96	M2
	CAJONES INDIVIDUALES	40.50	M2
	BODEGAS INDIVIDUALES	304.02	M2
COMERCIAL	LOCALES COMERCIALES	**1,620.98**	**M2**
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA DE RESIDENCIAL		**6,850.32**	**M2**
	ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA	**5,645.40**	**M2**
	ÁREA TOTAL COMÚN DESCUBIERTA	1,204.92	M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA DE COMERCIAL		3,705.85	M2
	ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA	**2,397.26**	**M2**
	ÁREA TOTAL COMÚN DESCUBIERTA	1,308.59	M2
ÁREA TOTAL COMÚN DE TODO EL CONDOMINIO CUBIERTA Y DESCUBIERTA		3.11	M2
	ÁREA TOTAL COMUN CUBIERTA	**3.11**	M2
NÚMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS		157	
RESIDENCIAL	DEPARTAMENTOS	77	
	BODEGAS ASIGNADAS	8	
	CAJONES ASIGNADOS	154	

27762

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

	BODEGAS PRIVADA	62
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	3
COMERCIAL	LOCALES COMERCIALES	15
NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS		244
	TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS	180
RESIDENCIAL	ASIGNADOS A DEPARTAMENTOS	154
	COMUNES GENERALES	23
	PRIVADOS INDIVIDUALES	3
COMERCIAL	TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS	64
	COMUNES GENERALES	64

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, 1 de 11 al 11 de 11 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO (VERTICAL) PARA MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.

Por lo expuesto y fundado, una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracción VII, 319 fracciones VI, VII y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás relativos y aplicables 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 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, se:

A C U E R D A:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, 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 19,951.63 m2 para quedar en 19,477.59 m2), USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL(MULTIFAMILIAR CON 77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO),COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADO y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO(Vertical) Y GARANTIA SUFICIENTE**, respecto del inmueble ubicado Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral [redacted]2 y con una superficie de 4,933.30 metros cuadrados, bajo el número de expediente administrativo **L-PRVC-000335-25.**

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la avenida Paseo de los Leones en una zona clasificada como **CMI- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en el cual los usos solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se consideran como **PERMITIDOS** donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos y condicionantes:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 11 al 11 de 11), 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, consistente en la disminución de metros cuadrados de la construcción autorizada de 19,951.63 m2 para quedar en 19,477.59 m2), USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL(MULTIFAMILIAR CON 77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), PREVIAMENTE AUTORIZADO y AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO(Vertical) Y GARANTIA SUFICIENTE** 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 (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombro, 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.

27763

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización

21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

b) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 11 al 11 de 11)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como mínimo 244- 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 244-cajones (10-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 **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS).**
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/0211/2026 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL -202/25 de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, **realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

Durante la etapa de ejecución del proyecto, deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en las Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición (pública y privada); actividades asociadas a la misma; así como las relacionadas con la operación, limpieza y/o mantenimiento de vías, patios y espacios, públicos y privados; para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera (Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el día viernes 5 de junio de 2020) **(en adelante "la NAE") y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante "RPA e IUM"):**

En la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, demolición, rehabilitación, remodelación, operación y mantenimiento y, en su caso, abandono), deberá observar y cumplir los siguientes lineamentos de:

Generales

1. Deberá restringir su operación al giro y actividad autorizados, que es de multifamiliar y locales comerciales, por lo que no deberá realizar actividades diferentes a las solicitadas.

2. Deberá privilegiar la utilización de 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. 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 (artículo 25 del RPA e IUM).

4. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1,2.2, 2.3.4,3.1(excepto los numerales 3.1.3,3.1.4, 3.1.12), 3.4.2, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

5. En ningún momento deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición (publicada en el diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 13 de enero de 1995 y modificada mediante decreto publicado en el D. O. F. el día 03 de marzo del 2013). De acuerdo a la actividad o etapa de proyecto que esté realizando en correlación con la tabla siguiente:

TABLA 1. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES.

27764

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

ZONA	HORARIO	LÍMITE MÁXIMO PERMISIBLE dB (A)
Residencial**1** (exteriores)	6:00 a 22:00 22:00 a 6:00	55 50
comerciales	6:00 a 22:00 22:00 a 6:00	68 65

1 Entendida por: vivienda habitacional unifamiliar y plurifamiliar; vivienda habitacional con comercio en planta baja; vivienda habitacional mixta; vivienda habitacional con oficinas; centros de barrio y zonas de servicios educativos.

6. Durante la realización de cualquiera de las actividades o etapas de modificación al proyecto operación y mantenimiento, deberá observar y cumplir los siguientes lineamentos: en materia de Imagen Urbana:

A. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por los propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de los predios que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1. de la NAE).

B. Los establecimientos multifamiliares, comerciales y de servicios deberán elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores y frentes, para evitar provocar la emisión de polvo y partículas a la atmósfera, para ello se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.2. de la NAE):
a) Por medio de barrido y/o aspirado.
b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable. Evitando encharcamientos.

C. En el barrido, limpieza y eliminación de polvos y partículas de techos y azoteas se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.3. de la NAE):

a) Por medio de barrido-aspirado

b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable.

c) Podrán 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:
1. Estabilidad y resistencia mecánica
2. Impermeabilidad
3. Resistencia a la acción de las raíces sobre la estructura
4. Seguridad Civil en Maniobras

D. 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.

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

F. Los establecimientos multifamiliares y comerciales que cuenten con patios de maniobra y/o estacionamientos deberán contar con un programa de operación, de limpieza y mantenimiento permanente, utilizando sistemas y/o mecanismos para evitar provocar la emisión, suspensión y re-suspensión de polvo y partículas a la atmósfera. En caso de contar con tratamientos superficiales o pavimento de tipo concreto hidráulico o asfáltico, deberá utilizar mecanismos de barrido aspirado, manual o mecánico barrido húmedo, empleando la cantidad mínima requerida de acuerdo con la textura del suelo y la superficie total de área afectada, que se indican en la Tabla siguiente (numeral 8.1.1.2. de la NAE).

TEXTURA DEL SUELO	TOTAL, DE ÁREA AFECTADA (m^2)	MÍNIMO DE AGUA REQUERIDA (m^3/día)
Arcilloso, limo arcilloso y gravas	350 - 10,000	2-5
	10,000 – 50,000	5-19
	50,000 - 500,000	19 - 190
	> 500,000	> 190
Otros tipos	0 - 10,000	1 - 2.9
	10, 000 - 40,000	2.9 - 10
	40, 000 – 400,000	10 - 100
	> 400, 000	> 100

7. Durante la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, demolición, operación y mantenimiento, y, en su caso, abandono) deberá observar y cumplir los siguientes lineamientos en materia de Impacto y Riesgo Ambiental:

A. Deberá ejecutar las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, de compensación, así como cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el Resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**SUMMYT**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Número 2540/SMA/DIRA/23).

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

Durante la etapa de construcción.

8. Deberá controlar la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 días de la semana por el periodo que dure la obra, además deberá cumplir con el horario laboral de lunes a viernes de 8:00 hrs a 17:00 hrs y sábados de 8:00 hrs a 14:00 hrs; salvo que, previa justificación técnica, se le establezcan o autoricen un horario distinto a los señalados. Para ello, se deben cumplir los lineamientos aplicables, establecidos en los numerales 7, 8 y 10 de la NAE, y llevar a cabo el registro en una bitácora conforme se establece en el numeral 14, o por los medios electrónicos que señale la Secretaría. Antes de iniciar actividades y al concluir el proyecto deberá cumplir con las disposiciones del numeral 13 (numeral 6.1 de la NAE y Artículo Transitorio Tercero de la NAE-SMA-008-2022).

9. Durante las obras de modificación al proyecto, al realizar actividades de excavación, nivelación y zanjas; vías de acceso, pavimentación, distribución, transporte y almacenaje, al menos una vez al día o con mayor frecuencia, cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de una Obra de Construcción, que haya generado o depositado polvos y material a granel directamente en suelo natural o en las banquetas y aceras colindantes al sitio, se hará limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado. cualquier sedimento que llegue a un camino público o privado debe ser removido con palas y/o deberá realizarse la limpieza de calles (por medio de barrido húmedo) antes de finalizar las actividades de cada día de trabajo y transportado a un área controlada de sedimentos (numerales 6.1.1.3.3. y 7, de la NAE).

10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y las normas oficiales que resulten aplicables y los Residuos de manejo especial y los sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, las normas ambientales estales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y de Protección Ambiental e Imagen Urbana; ambos del municipio de Monterrey; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables de los apartados 6, 7 y 8 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.

En caso de que la cantidad generada de dichos residuos sea mayor a 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en el numeral VII del ANEXO NORMATIVO LISTADO DE RESIDUOS DE MANEJO ESPECIAL SUJETOS A PRESENTAR PLAN DE MANEJO de la norma oficial mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.

11. Deberá controlarse la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 días de la semana por el periodo que dure la obra, además deberá cumplir con el horario laboral de lunes a viernes de 8:00hrs a 17:00hrs y sábados de 8:00hrs a 14:00hrs. El Municipio podrá establecer horarios distintos a los señalados siempre que lo solicite y justifique técnicamente. Para ello, se deben cumplir los lineamientos aplicables, establecidos en los numerales del 7, 8 y 10 de la presente NAE, y llevar a cabo el registro en una bitácora conforme se establece en el numeral 14, o por los medios electrónicos que señale la Secretaría; (numerales 6.1 de la NAE y Artículo Transitorio Tercero de la NAE-SMA-008-2022).

Además de lo anterior deberá observar y cumplir los numerales o puntos que la NAE que le resulten aplicables por el tamaño de obra de acuerdo con los incisos a) y b) y la clasificación que hace la NAE en la Tabla 1, de su numeral 6.1 Disposiciones Generales, que a continuación se presenta.

Tabla 1. Clasificación del tamaño de la Obra de Construcción, Urbanización y/o Demolición

Concepto	Tamaño de la obra		
	1)Pequeña	2)Mediana	3) Grande
Superficie donde se va a urbanizar, construya, o demoler metros cuadrados	Menor de 350	De 350 a 10,000	Mayor de 10,000

27765

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Altura de la construcción en metros	Menor de 10.5	De 10.5 a 16.5	Mayor a 16.5

De tratarse de una obra de construcción clasificada como grande (Superficie donde se va a urbanizar, construya, o demoler mayor a 10,000 metros cuadrados y/o Altura de la construcción mayor a 16.5 metros; Tabla 1, numeral 6.1. de la NAE); deberá contar con monitoreo de partículas para observar, cumplir y no exceder el límite máximo de emisión concentración de partículas en el aire ambiente de las emisiones que se generen en las obras reguladas por la NAE referida y que son los indicados en su Tabla 4, que a continuación se presenta:

Tabla 4. Contaminante Concentración exterior

Contaminante	Concentración
Partículas menores a 10 micrómetros	70 $\mu g/m^3$ promedio 24 horas 40 $\mu g/m^3$ promedio 24 horas/ anual
Parámetros Menores a 2.5 micrómetros	45 $\mu g/m^3$ promedio 24 horas

12. La maquinaria o equipos que generen emisiones a la atmósfera por gases de combustión, así como emisión de ruido deberán estar en óptimas condiciones de operación a fin de que no rebasen los límites máximos permisibles que les correspondan de acuerdo con la normatividad aplicable. (numeral 11.6.1. de la NAE). Así mismo el equipo utilizado deberá de contar con un registro del mantenimiento mecánico correspondiente para minimizar la emisión contaminante. (numeral 13.2 de la NAE).

13. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1. de la NAE).

14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que eviten que los vehículos que trasporten los materiales de construcción dispersen material particulado en la vía pública, estos deberán ser transportados húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujetada para evitar espacios por donde pueda escapar el materia (numeral 7.2.1.8. de la NAE).

15. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salgan de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6. de la NAE).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM, numeral 6.1 de la NAE).

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

Durante la etapa de operación y mantenimiento. -

Ruido y/o Vibraciones

27. 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).

28. 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

29. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o ponga en riesgo su integridad (fracción I, II del artículo 79 del RPA e IUM).

30. 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).

31. 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 79 del RPA e IUM).

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

33. 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

34. Los olores generados en el establecimiento no deberán trascender a predios vecinos (artículo 80 del RPA e IUM).

35. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).

36. En los estacionamientos, se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos internamente, a fin de minimizar el levantamiento de partículas y polvos. (numeral 8.1.1.1. de la NAE).

37. Para reducir el área de suelo perturbado propicio a re-suspenderse en la atmosfera, en los estacionamientos se podrá emplear alguna de las siguientes alternativas (8.1.1.3 de la NAE):

a) Humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable conforme a las especificaciones precisadas en la Tabla 2 de la NAE, evitando el encharcamiento;

b) Aplicar cualquier supresor de polvos y/o instalar barreras físicas, mallas o rompevientos, para obstruir los vientos de erosión en zonas descubiertas. Las barreras pueden colocarse de manera perpendicular a la dirección del viento para reducir su velocidad.

38. La limpieza de vías y mantenimiento de espacios públicos, deberán efectuarse por medio de mecanismos manuales o

27766

ORIGINAL SE BUSCO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

mecánicos deberá ejecutarse durante el verano y primavera en un horario de 4:00hrs, a 11:00hrs, debido a las altas temperaturas y durante el otoño e invierno en un horario de 8:00hrs, a 15:00hrs, este último para evitar el efecto de la inversión térmica. Cuando sea necesario realizar esta actividad durante la noche será en un horario entre las 19:00hrs, y 6:00hrs, (o el horario que Municipio establezca, siempre que lo justifique técnicamente). Para realizar esta actividad deberá utilizarse Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos, con el objetivo de evitar la suspensión de partículas y polvos (Tabla 2 y numeral 8.1.2.2. de la NAE).

Contaminación del Agua

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

40. El establecimiento en cuanto a su edificación e instalaciones, deberá estar acondicionado de tal forma que las aguas pluviales no se descarguen en la red de drenaje sanitario (Artículo 57, fracción VII de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León).

41. Deberá contar con registro de las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (en el caso de los giros comerciales) previo a la operación del establecimiento, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y para el caso de los aceites y grasas residuales de origen vegetal, observar y cumplir lo que le resulte aplicable de lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024(artículos 158 en especial fracciones I y II Y 159 penúltimo párrafo Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

42. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que les resulten aplicables por su origen, naturaleza o composición (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

43. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial (en caso de los giros comerciales) ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (artículos 168 en especial fracción III de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).

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

45. Deberá contar con los servicios de empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen. (artículos 172 y 172 Bis de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).

46. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados (numerales 6.1 y 13 de la NAE).

Reforestación

47. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000420-24 el cual fue resulto con la reposición de 308 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

48. El espacio destinado a área verde tiene una superficie de 741.01 m² deberá arborizarse con árboles nativos de la región, con un diámetro mínimo de 5-cinco centímetros, medido a 1-un metro de altura. Estos se colocarán a razón de 1-un árbol por cada 100-cien metros cuadrados, resultando en una cantidad de 07-siete árboles. Lo anterior de conformidad con el artículo 215 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Asimismo, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo estos 244- cajones cubiertos resultando en una cantidad de 122-ciento veintidós árboles, de acuerdo con el artículo 92 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y derivado que los cajones son cubiertos, se repusieron en la licencia anterior (L-191-19), 270 encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco mediante la adquisición en vivero autorizado, así como realizó el pago de las cuotas correspondientes en alguna de las cajas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas y Administración de este Municipio.

En consecuencia, en sitio deberá arborizar un total de 7-siete árboles con las características antes mencionadas. Deberá garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por un período mínimo de dos años; en caso de que no subsistan, deberán ser repuestos en el sitio hasta asegurar su supervivencia y adaptación. En caso de incumplimiento de lo establecido en el numeral 7.4 de la NAE-SMA-007-2022, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/281/2026, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; al respecto se le informo que en el seguimiento al oficio GME/281/2026, mediante el cual se señalaron las observaciones a la propuesta de movilidad presentada, se llevó a cabo nuevamente la revisión de la propuesta final cumpliendo con las normas que marca ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, por lo que se le otorgo el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.

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

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

4. El solicitante deberá instalar los dispositivos de control del tránsito de acuerdo a la norma oficial vigente en el momento de su implementación.

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/872/2025 de fecha a los 12-doce días del mes de noviembre del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 11-once 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:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y la configuración vial aprobada (accesos vehiculares y disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto al cual se dio visto bueno de vialidad en la revisión de la licencia L-242-22, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el instructivo y acuerdo de la licencia L-242-22 de fecha 12 de febrero del 2024(oficio SEDUSO/655/2024).

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

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

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

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

27767

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/262/2026 de fecha a los 15-quince días del mes de abril del año 2026- dos mil veintiséis, 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 Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/374/2026 de fecha a los 03-tres días del mes de junio del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

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

CON RESPECTO A LA REVISIÓN DE LA MECANICA DE SUELOS:

De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, se realizaron 4 sondeos de exploración hasta una profundidad de 27.00 m., de los cuales se realizaron pruebas de compacidad relativa y se determinaron las características físicas y mecánicas de los materiales. No se detectó el Nivel freático.

CON RESPECTO A LA REVISIÓN GEOTECNICA.

Se propone resolver las cimentaciones con zapatas aisladas bajo columnas y corrida bajo muros, ligadas con trabes, desplantadas en las arcillas carbonatadas.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOFÍSICO:

Se determinó que la litología en este predio, se encuentra sobre depósitos aluviales que constan principalmente de clastos de diferente granulometría principalmente sedimentaria y una matriz arcillosa calcárea debido a los altos índices de humedad, debido a la cercanía que presenta con el cauce. Se realizaron 2 tomografías geoeléctricas, en donde se observa que a una profundidad aproximada de entre 5 y 3m, se encuentra la roca lutita. Se aprecian valores de baja resistividad muy probablemente debidos a la presencia de humedad en la estación 20-25m a una profundidad aproximada de 10m (Nivel Freático). Se observó una discontinuidad presente en el predio, por lo que se recomienda realizar una buena cimentación, así como un estudio hidrológico por posibles infiltraciones de agua en el predio. Se concluye que no existe riesgo geológico-geofísico, referente a la construcción de la ejecución de dicho proyecto.

CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para el análisis de talud se utilizó el método Bishop. Se analizaron los cortes a 3.00m., 4.50., 6.0m., en donde se determinó que el talud formado por suelo no podrá mantenerse estable de manera segura por sí solo, por lo que será necesario la implementación de un sistema de estabilidad capaz de restituir el confinamiento lateral que se perderá con el corte. En el estrato de almendrilla por lo

cual se requiere la instalación de un muro deslizante y una barrera de pilas coladas en el lugar, cuando se nos proporcionen datos del tipo de cimentación, profundidad de desplante y cargas que transmite la cimentación de las casas vecinas al suelo, se podrán complementar estas alternativas. Es importante mencionar que sólo se debe considerar al material como suelo hasta los primeros 6.0m. El resto del material se clasifica como roca, por lo cual no es correcto analizarlo como si fuera suelo (superficies circulares de deslizamiento), al ser roca impera la realización de un levantamiento geoestructural para definir las condiciones de estabilidad, pues en estos casos la estabilidad depende de los planos de estratificación y discontinuidades del macizo rocoso. Dicho procedimiento se efectúa una vez se haya descubierto una parte de este material, es decir cuando la excavación lleve un poco más de los 6.0m. de profundidad hasta alcanzar los 15.0m proyectados. En función de lo encontrado para cada uno de los taludes se deberán proponer las medidas necesarias para realizar su contención.

CONCLUSIONES

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por la [redacted] (Cédula Profesional [redacted] para la Revisión Geotécnica, el [redacted] (Cédula Profesional: [redacted] para el Estudio Geológico-Geofísico y el [redacted] Cédula Profesional [redacted] para el Estudio de Mecanica de Suelos y Análisis de Estabilidad de Taludes.

- Se responsabiliza al [redacted] Cédula Profesional: [redacted] de garantizar la que la estabilidad de los taludes y procedimientos de excavación sean llevados a cabo correctamente, debido a que en el Análisis de Estabilidad de Taludes se mencione que: ***"[...] Es importante mencionar que solo se debe considerar al material como suelo hasta los primeros 6.0m. El resto del material se clasifica como roca, por lo cual no es correcto analizarlo como si fuera suelo (superficies circulares de deslizamiento), al ser roca impera la realización de un levantamiento geoestructural para definir las condiciones de estabilidad, pues en estos casos la estabilidad depende de los planos de estratificación y discontinuidades del macizo rocoso. Dicho procedimiento se efectúa una vez se haya descubierto una parte de este material, es decir cuando la excavación lleve un poco más de los 6.0m. de profundidad hasta alcanzar los 15.0m. proyectados. En función de lo encontrado para cada uno de los taludes se deberán proponer las medidas necesarias para realizar su contención".***

- De acuerdo al Estudio Geológico-Geofísico, el Nivel Freático a partir de la profundidad de 10.00m., por lo que deberá apegarse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey donde menciona que *"En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."*

- Adicionalmente se deberá seguir las siguientes recomendaciones:

• El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato de desplante recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, serán llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.

• Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra, lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.

• Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.

• Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.

• El nivel de desplante de las cimentaciones deberá estar dentro de estrato de roca sana.

27768

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

- Todas las Tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.

- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.

- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas.

- En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores de proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.

- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.

- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.

- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.

- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.

- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con el propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.

- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.

- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de mecánica de Suelos.

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

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/408/2026 de fecha a los 11-once días del mes de junio del año 2026- dos mil veintiséis, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible**, el cual emite **OPINIÓN TECNICA** lo siguiente:

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

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA. De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio no se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometereológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento.

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el [redacted] (Cedula Profesional: [redacted] para el Estudio Hidrológico-Hidráulico.

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

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

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

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.

6. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

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

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
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire

27769

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

- 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:

- Presenta copia de documento con Folio IR22-647 de fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO) Y EL USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 77-VIVIENDAS), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle Paseo de los Leones N° 2529, Colonia Cumbres; en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]2 de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Presenta oficio número 2540/SMA-DIRA/23, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la demolición (edificación ya existente) y construcción de una torre para usos mixtos agrupados, con una superficie total del predio de 4,933.30 metros cuadrados y una construcción total para el proyecto de 20,470.18 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Paseo de los Leones número 2529, Colonia Cumbres, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la citada dependencia Estatal, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

TERCERO. 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. 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. Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en los permisos autorizados bajo el expediente administrativos **L-000242-22** de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(DEMOLICIÓN TOTAL Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO QUE CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE 35,953.58 M2 A 19,951.68 M2) Y USO DE EDIFICACIÓN EN MULTIFAMILIAR (77-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO(LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en todo aquello que no se oponga al presente.

QUINTO. 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.

SEXTO. Podrá solicitar **prórrogas** hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías, es decir, para la terminación de obras, por lo que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

27770

ORIGINAL SE USO MONTERREY

SÉPTIMO. Una vez finalizada las obras, deberá tramitar la **Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías**, por lo que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 319 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

NOVENO. 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

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

ARQ. OLGA CRISTINA RAMIREZ ACOSTA
DIRECTORA DE DESARROLLO COMPACTO DE LA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Scs/Jegh/Gim/Gadr/Jerc

Siendo las 4:14 horas del día 03 del mes de Julio del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Sofia Sarahi Garza, en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con IFE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR: LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Rubi Paz Delgado NOMBRE: SOFIA SARAHY MANOR GARZA

FIRMA: FIRMA:

IDENTIFICACION: 242614 IDENTIFICACIÓN: [redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-PRVC-000335-25
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria 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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Número de Pasaporte, 7. Credencial de Elector, 8. Número de Poliza.
	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.