



**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCREA SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (FIDEICOMISO BI12323) Y C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG. S.A. DE C.V.**

DOMICILIO: [REDACTED]

**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 23-veintitrés días del mes de julio del año 2026-dos mil veintiséis. -----  
-----**VISTO**, Los autos y el dictamen técnico emitido y autorizado en términos de lo dispuesto por los artículos 102 fracción II y 104 fracción I, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; que integran el expediente administrativo **L-USDE-000025-26-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 04-cuatro de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, por el C. Sergio Saúl Sánchez González, en carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG" S.A. DE C.V.** y como Apoderado Legal de **"Banco Bancrea Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (Fideicomiso BI12323)**, propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES)**, en la totalidad de la superficie de terreno de **750.00 metros cuadrados**, del predio mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse, y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículos 20 y 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, artículo 160, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

**A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Demolición Total o Parcial), de acuerdo a lo establecido en la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:**

De acuerdo al ARTÍCULO 91. Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo presentar a la Secretaría los siguientes requisitos según su tipo:

**I. Demolición Parcial (hasta 200 M2 de construcción)**



- II. Demolición Parcial (mayores a 200 M2 de construcción)
- III. Demolición Total (hasta 200 M2 de construcción)
- IV. Demolición Total (mayores a 200 M2 de construcción)

Considerando que la **DEMOLICIÓN TOTAL** es de **190.00** metros cuadrados, se clasifica como **Demolición Total (menores a 200 m2 de construcción)**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 7, 8 Y 10 (obligatorios), requisitos número 4 (derogado), 5, 6 y 9 (no aplican), de acuerdo al artículo 91 a la Reforma 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 o arrendatario, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Sergio Saúl Sánchez González**, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG**" S.A. DE C.V. como Apoderado Legal de "**Banco Bancrea Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (Fideicomiso BI12323)**" como propietario, del predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES)**, así mismo, firma el Director Responsable de Obra, la [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional [REDACTED] <sup>4</sup> quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 22-veintidós días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de [REDACTED] <sup>5</sup> en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, referente a un **CONVENIO DE APORTACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVISIÓN AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO BI12323**, que celebran por una parte la C. María de Lourdes Sánchez Terrones en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria A; por otra parte la sociedad mercantil denominada "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG**" S.A. DE C.V., a través de su representante legal el C. **Sergio Saúl Sánchez González** como Fideicomitente y Fideicomisaria B; por una tercera parte la sociedad denominada "**SOLAG RESIDENCIAS**" S.A.P.I. a través de su representante legal el C. Sergio Saúl Sánchez González como Fideicomitente y Fideicomisaria C; por una cuarta parte la sociedad mercantil denominada "**BANCO BANCREA**" S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria del **FIDEICOMISO Número BI12323** representada por sus Delegados Fiduciarios los C.C. Pedro Javier Elizondo García y Arnoldo de la Garza Hinojosa como "**FIDUCIARIA**", en conjunto con los Fideicomitentes, y por última parte "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG**" S.A. DE C.V. a través de su representante legal el C. Sergio Saúl Sánchez González en su carácter de **DEPOSITARIO**, referente a dos inmuebles ubicados en el Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O. ubicados en la manzana 31 y cada uno con una superficie total de 375.00 metros cuadrados, a los cuales les corresponde los números de expedientes catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

[REDACTED] Misma que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el [REDACTED] <sup>5</sup>





• Presenta copia simple de [REDACTED] <sup>5</sup> en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos en fecha 19-diecinueve días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Notario Público Número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, referente a la **INSCRIPCIÓN DE FUSIÓN DE INMUEBLES** que se aportaron al **FIDEICOMISO Número BI12323**, respecto a los dos inmuebles ubicados en el Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O. ubicados en la manzana 31 y cada uno con una superficie total de 375.00 metros cuadrados, a los cuales les corresponde los números de expedientes catastral [REDACTED] <sup>2</sup> que resultó un lote con una **superficie total de 750.00 metros cuadrados**, el cual fue Autorizado con el Oficio Número **01998/SEDUSO/2024** y plano por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado administrativamente con el Expediente Número **S-013/2024** de fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

• Presenta copia simple de [REDACTED] <sup>5</sup> en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 01-primer día del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Notario Público Titular Número 115-ciento quince con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, referente a la certificación del **PLANO DE FUSIÓN** de los lotes ubicados frente a la Avenida Lázaro Cárdenas: Lote 1 con superficie de 375.00 metros cuadrados y expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> y lote 2 con superficie de 375.00 metros cuadrados y expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> los cuales se Fusionan para formar un Polígono de 750.00 metros cuadrados el cual queda identificado con el número de **expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>** el cual fue Autorizado con el Oficio Número **01998/SEDUSO/2024** y plano por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado administrativamente con el Expediente Número **S-013/2024** de fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, el cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, registrado bajo el número [REDACTED] <sup>5</sup>

• Presenta copia simple de [REDACTED] <sup>5</sup> en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2013-dos mil trece, ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en el primer Distrito, referente a un **CONTRATO DE SOCIEDAD ANÓNIMA**, la cual se denominará "**BANCO BANCREA**" la que irá siempre seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANÓNIMA**" o de su abreviatura "**S.A.**" y de las palabras "**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**", la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] <sup>5</sup>

• Presenta copia simple de [REDACTED] <sup>5</sup> en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 21-veintiun días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en ésta Ciudad, en la cual los C.C. Pedro Javier Elizondo García y Arnoldo de la Garza Hinojosa, en su carácter de Delegados Fiduciarios de "**BANCO BANCREA**" S.A. **INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** por cuenta y orden del **CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE ADMINISTRACIÓN número BI12323**, en el cual ocurren a **OTORGAR UN PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN TAN AMPLIO Y CUMPLIDO COMO DERECHO SEA NECESARIO, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN Y/O SUSTITUCIÓN, CON LA LIMITANTE DE SER EJERCIDO EXCLUSIVAMENTE EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO NÚMERO BI12323**, a favor de la sociedad "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG**" S.A. DE C.V.: misma que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el



5

• Presenta copia simple de [REDACTED] 5 en la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, a lo 17-diecisiete días del mes de febrero del año 2021- dos mil, veintiuno, ante la fe del Licenciado Alejandro González Pérez, Corredor Público Número 37-treinta y siete en ejercicio para la Plaza del Estado de Nuevo León, donde comparecieron los C.C. Sergio Saúl Sánchez González y María Gabriela Paruta Gómez referente a la formalizar y otorgar el **CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL** por la que se constituye "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG**" denominación que siempre irá seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**" o de sus abreviaturas "**S.A. de C.V.**"; misma en la que se nombra como **Administrador Único** al C. **Sergio Saúl Sánchez González**, otorgándole todas las facultades contenidas en el Artículo 28 de los estatutos antes mencionados, entre otros Poder General para Actos de Administración. La cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 5

• Presenta **CARTA PODER SIMPLE** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el C. **Sergio Saúl Sánchez González**, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG**" S.A. DE C.V. como Apoderado Legal de "**Banco Bancrea Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (Fideicomiso BI12323)**" como propietario, del predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES). a favor del C. **Alberto Miguel Salas Martínez**, fungiendo como testigos los [REDACTED] 3

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Sergio Saúl Sánchez González**, con número [REDACTED] 6 (Administrador Único de la Sociedad denominada "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG**" S.A. DE C.V. como Apoderado Legal de "**Banco Bancrea Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (Fideicomiso BI12323)**" como propietario).

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Alberto Miguel Salas Martínez**, con número [REDACTED] 6 (Gestor).

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 6 (Testigo).

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 6 (Testigo).

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

• Presenta copia simple de estado de cuenta con Folio Número **LINEA-390151** de fecha de pago 06-seis días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente del primero al sexto bimestre del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral





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

#### 4. Derogado

**5 y 6. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor; Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;**

- No aplica éste requisito para éste tipo de trámite, sin embargo, presenta Plano arquitectónico para autorización de los trámites solicitados, en el cual se grafica la planta de demolición total de construcción.

#### 7. Programa de Demolición;

- Presenta Secuencia de Demolición total de fecha 06-seis días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, elaborada y signada por la **3** con Cédula Profesional **4** para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**

#### 8. Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando Cédula Profesional;

- Presenta Carta Responsiva en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible como Director Responsable de Obra de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES)** de fecha 06-seis días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, firmada por la **3** con Cédula Profesional **4** para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **5**

#### 9. Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;

- No aplica éste requisito para éste tipo de trámite.

#### 10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- Presenta copia simple de Seguro de Responsabilidad Civil, Construcción con Número de Póliza 330982070 de fecha 26-veintiseis días del mes junio del año 2026-dos mil veintiséis, expedida por Chubb Seguros México, S.A. con una vigencia del 26-veintiséis días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis a los 26-veintiséis días del mes de junio del año 2028-dos mil veintiocho, respecto a la Construcción de una Edificio habitacional con oficinas y Hotel, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**

**Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, 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 el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**II. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;**

- Presenta 06-seis fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores 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 comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección Avenida Calzada de [REDACTED] expedido por Teléfonos de México S.A.B. DE C.V., referente al período facturado del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, vigente en el momento de su ingreso.

**IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;**

- No aplica éste requisito para éste tipo de trámite.

**V. 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.**

- Presenta documentos físicos y archivo digital en formato USB.

**B) Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:**

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

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

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

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





- IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva de 4,807.11 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la **Obra Nueva de 4,807.11 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 de la Reforma al 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;**
4. **Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.**
5. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

• Estos requisitos se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 2 y 3 del presente acuerdo.

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 (01 de 08 al 08 de 08) para autorización con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, planta de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el **C. Sergio Saúl Sánchez González**, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada "DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG" S.A. DE C.V. como Apoderado Legal de "Banco Bancrea Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (Fideicomiso BI12323) como propietario, del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la **3** con número de Cédula Profesional **4** quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 22-veintidós días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis.



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

- Presenta **Memoria de Cálculo Estructural** de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, realizada y signada por el [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] manifestando mediante carta de responsabilidad del Diseño y Memoria de Cálculo Estructural y responsiva como Asesor de Seguridad Estructural, ambas de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]

**7. Alineamiento Vial.**

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000643/24** de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que no se prevé la modificación de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es decir; para la Avenida Lázaro Cárdenas deberá de respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Presenta **Planos Estructurales impresos y en formato digital** de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, realizada y signada por el [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] manifestando mediante carta de responsabilidad del Diseño y Memoria de Cálculo Estructural y responsiva como Asesor de Seguridad Estructural, ambas de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

- Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos**, de fecha del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, realizado y signado por la [REDACTED] con Cedula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e 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 simple de oficio No. **DPCE-SAP-AR-371-2025** de fecha 19-diecinueve días del mes de junio del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto **DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICIO IMPERIA SUR CON 11 VIVIENDAS, 30 OFICINAS Y HOTEL CON 26 HABITACIONES**, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

#### 11. Derogado

#### 12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/0151/2026**, NA.:IIAF0437171580 de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **Autorizó de manera Condicionada en Materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado **"IMPERIA SUR"** en un predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**

#### 13. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Movilidad**, realizado por Vargas Torres y Asociados S.A. de C.V. y signado por el **3** **4** con número de Cédula Profesional de Maestría con Especialidad en Ingeniería de Tránsito **4** manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 28-vientiocho días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**

#### 14. Estudio geotécnico de Geología y Estudio de Hidrología

- La zona donde se ubica el predio **no** es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico según el Atlas de Riesgos de Nuevo León, (se anexa hoja del atlas), por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y en la Normativa Municipal está señalado dichos estudios como requisito para construcciones 4c establecida, debido a las características del giro tamaño y que no está en zona de riesgo, presenta los Estudios Geológico General, Geofísico e Hidrológico e Hidráulico.

Presenta **Estudio Geológico General** de fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, elaborado por el **3** con número de Cédula Profesional **4** la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, para el proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3



ESTRELLAS 26 HABITACIONES), con relación al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Estudio Geofísico** de fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, elaborado por el [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional [REDACTED] 4 la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio, para el proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), con relación al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Estudio Hidrológico e Hidráulico**, de fecha del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, elaborado por el [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional [REDACTED] 4 la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, para el proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), con relación al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta copia simple de Seguro de Responsabilidad Civil, Construcción con Número de Póliza [REDACTED] 7 de fecha 26-veintiseis días del mes junio del año 2026-dos mil veintiséis, expedida por Chubb Seguros México, S.A. con una vigencia del 26-veintiséis días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis a los 26-veintiséis días del mes de junio del año 2028-dos mil veintiocho, respecto a la Construcción de un Edificio habitacional con oficinas y Hotel, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta **Análisis de Estabilidad de Taludes**, elaborado por la [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional [REDACTED] 4 la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, para el proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), con relación al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

**I. Comprobante, en copia simple, de 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;**

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

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

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

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

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano con oficio número **01998/SEDUSO/2024**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible dentro del expediente administrativo número **S-013/2024**, **Aprobó la Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **2** con superficie de 375.00 metros cuadrados y **2** con superficie de 375.00 metros cuadrados, para formar un **Lote Fusionado con superficie de 750.00 metros cuadrados**, con frente a la Avenida Lázaro Cárdenas, del Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el **5**

- Presenta copia simple de Instructivo y planos Oficiales con número de oficio SDU/04166/2025, de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible dentro del expediente administrativo número **L-USDS-000338-24-03**, **AUTORIZÓ la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11 Unidades de Vivienda tipo departamento), y Servicios (30-treinta oficinas administrativas y Hotel 3 estrellas 26-veintiséis habitaciones)**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, del Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2** conformado con una superficie de 750.00 metros cuadrados.

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



- Presenta ficha ambiental con fecha de recibido a los 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, 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, en donde solicita la Construcción de Habitacional Multifamiliar y Hotel, donde indica presentar el Resolutivo de Manifestación de Impacto Ambiental y la Reposición de 46-cuatrenta y seis árboles de 3" de diámetro.

**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.**

- Allega copia simple de Factibilidad de Servicio de electricidad emitida por Comisión Federal de Electricidad de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, con número de oficio DIE-F-41/2026, referente a la Factibilidad de Energía Eléctrica para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para el proyecto, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, del Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Allega copia simple de Factibilidad de servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario emitido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. con oficio número SADM-DG/CP-0429-24, Siebel: 1-19960632 F-392/24, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a un desarrollo de tipo Mixto con superficie de 750.00 metros cuadrados, con una cantidad pre-establecida de 11 departamentos, 26 habitaciones de Hotel y 30 Locales comerciales y/o oficinas administrativas, de un predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, del Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Allega solicitud libre donde el C. Saúl Sánchez González, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada "DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG" S.A. DE C.V. como Apoderado Legal de "Banco Bancrea Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (Fideicomiso BI12323) como propietario, solicita la ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL 2790-dos mil setecientos noventa para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 trámite dentro del expediente administrativo L-USDE-000025-26-02.

**C) 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;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Pago de derechos correspondientes;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 2, 3 inciso, adicional fracción I, respectivamente, de ésta resolución.

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,

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

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B) numerales (3, 6, 8, 9, 12, 13 y 14); adicional fracción IV adicional; inciso A) numeral 3 y adicional fracción I, respectivamente, del presente acuerdo.

**D) 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;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 2, 2 y 3 respectivamente, del presente resolutivo.

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

• En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales para aprobación (01 de 08 al 08 de 08) del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral 3 del presente resolutivo.

• En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que el presente tramite, solicita la autorización de dicha licencia.



**VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral 3, 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**

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

**IX. Alineamiento Vial;**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral 7, de éste 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 subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso B) numeral 10, de la presente determinación.

**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;**

- El giro solicitado de **1.1.2 Habitacional Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), SERVICIO 3.9.4 Oficinas Administrativas** se consideran como PERMITIDOS, y **3.8.4 Hotel 3 Estrellas**, se considera como CONDICIONADO, por lo que no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, al encontrarse en una zona clasificada como SCU-SUBCENTRO URBANO.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11 Unidades de Vivienda tipo departamento), y Servicios (30-treinta oficinas administrativas y Hotel 3 estrellas 26-veintiséis habitaciones)**, emitida en fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, dentro del Expediente administrativo número L-USDS-000338-24-03,





con oficio número **SDU/04166/2025**, 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, Nuevo León, 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.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral adicional V del presente acuerdo.

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

- Presenta copia simple de Recibo de pago con folio **329E-3747** de fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de ingreso de Licencia L-USDE-000025-26-02, por la cantidad de \$4,927.02 (cuatro mil novecientos veintisiete pesos 02/100 M.N.), respecto al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional III del presente acuerdo.

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

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



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

- Presenta Carta Responsiva del **Director Responsable de la Obra** de fecha 22-veintidós días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, firmada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Movilidad** de fecha 28-vientiocho días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, firmada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional de Maestría con Especialidad en Ingeniería de Tránsito [REDACTED] para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Geológico General** de fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis firmada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Geofísico** firmada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Hidrológico** de fecha del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, firmada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Diseño y Memoria de Cálculo Estructural** de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, firmada por el [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO





DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2026-sos mil veintiséis, firmada por e [REDACTED] 3 con Cédula Profesional [REDACTED] 4 para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Carta Responsiva del Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, firmada por la [REDACTED] 3 con Cedula Profesional [REDACTED] 4 para el trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES), para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 2, 2; inciso B) numerales (1 y 3), 3 respectivamente del presente acuerdo.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso D), fracción VI del presente acuerdo.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral 13 del presente acuerdo.

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



- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso D), fracción VI del presente acuerdo.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y,

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracción X, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, así como las demás disposiciones de carácter Federal, Estatal, y Municipal aplicables.

**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS** dando frente a la Avenida Lázaro Cárdenas clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Habitacional Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), SERVICIO 3.9.4 Oficinas Administrativas** se consideran como PERMITIDOS, y **3.8.4 Hotel 3 Estrellas**, se considera como CONDICIONADO.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11 Unidades de Vivienda tipo departamento), y Servicios (30-treinta oficinas administrativas y Hotel 3 estrellas 26-veintiséis habitaciones)**, emitida en fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, dentro del **Expediente administrativo número L-USDS-000338-24-03**, con oficio número **SDU/04166/2025**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización 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, Nuevo León, 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.** De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 03-tres días del mes de marzo del año del 2026-dos mil veintiséis el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, adscrito a ésta Secretaría, hace constar que:

- "Que tras constituirme en al perdió de referencia, pude constar que la propiedad existe algunas edificaciones de las cuales algunas se da uso de restaurante y otras que no tienen uso.
- Fue posible observar que aún no se inicia con trabajo alguno de demolición o construcción, las edificaciones encontradas no corresponden al proyecto que se desarrolla, en este momento no se observó equipo, maquinaria o herramienta que denote que se iniciará en un corto plazo con estos trabajos.
- Aún no se habilitan las áreas de estacionamiento, presentadas en el proyecto que nos ocupa.
- Aún no se habilitan las áreas de absorción, presentadas en el proyecto que nos ocupa.
- Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno.

**Nota:** referente a las observaciones marcadas en verificación, cabe mencionar que el presente trámite son en conjunto demolición total y obra nueva.

#### CUARTO. DESGLOSE DEL PROYECTO.

##### Datos de Construcción

M2 de Demolición total: 190.00 m2  
M2 por Construir: 4,807.11m2  
ML barda por construir: 80.00 ml  
M2 de Construcción Total: 4,807.11 m2

##### Datos de Uso de Edificación

M2 área por Autorizar: 4,807.11 m2  
M2 de Edificación total: 4,807.11 m2  
M2 de Estacionamiento Cubierto: 1,287.93 m2  
Número de cajones de estacionamiento: 70 cajones de estacionamiento.

#### QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

| NIVEL    | M2<br>EXISTENTE | M2 POR<br>CONSTRUIR | M2 POR<br>DEMOLER | M2 TOTAL | DESGLOSE DE ÁREAS                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|-----------------|---------------------|-------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SÓTANO 3 |                 | 529.71              |                   | 529.71   | 2 Elevadores Hidráulicos (autos), 8 cajones Eleva Autos (16 total), un cajón para autos eléctricos, 1 cajón para discapacitados, escaleras de acceso, 2 elevadores, patio de servicio, 3 bodegas, subestación eléctrica, bodega de mantenimiento, 2 cisternas, cuarto de máquinas. |
| SÓTANO 2 |                 | 529.71              |                   | 529.71   | 2 Elevadores Hidráulicos (autos), 14 cajones Eleva Autos (28 total), escaleras de acceso, 2 elevadores                                                                                                                                                                             |



|               |               |                 |               |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SÓTANO 1      |               | 58.44           |               | 58.44           | rampa de acceso y salida a estacionamiento, 2 elevadores Hidráulicos (autos), 12 cajones eleva autos (24 total), escaleras de acceso y 2 elevadores.                                                            |
| PLANTA BAJA   | 190.00        | 299.53          | 190.00        | 299.53          | escaleras de acceso a lobby, lobby, 1/2 baño, site, escaleras de acceso en lobby a 2 nivel., escaleras de acceso y 2 elevadores                                                                                 |
| 2 NIVEL       |               | 284.40          |               | 284.40          | HOTEL: escaleras de acceso 2 elevadores, cubo de instalaciones, 6 Habitaciones, Coffie bar                                                                                                                      |
| 3 NIVEL       |               | 382.59          |               | 382.59          | HOTEL: escaleras de acceso 2 elevadores, cubo de instalaciones, 10 Habitaciones                                                                                                                                 |
| 4 NIVEL       |               | 382.59          |               | 382.59          | HOTEL: escaleras de acceso 2 elevadores, cubo de instalaciones, 10 Habitaciones                                                                                                                                 |
| 5 NIVEL       |               | 382.59          |               | 382.59          | OFICINAS: escaleras de acceso, 2 elevadores, cubo de instalaciones, 10 oficinas                                                                                                                                 |
| 6 NIVEL       |               | 382.59          |               | 382.59          | OFICINAS: escaleras de acceso, 2 elevadores, cubo de instalaciones, 10 oficinas                                                                                                                                 |
| 7 NIVEL       |               | 382.59          |               | 382.59          | OFICINAS: escaleras de acceso, 2 elevadores, cubo de instalaciones, 10 oficinas                                                                                                                                 |
| 8 NIVEL       |               | 392.21          |               | 392.21          | DEPARTAMENTOS: escaleras de acceso, 2 elevadores, cubo de instalaciones, 4 departamentos (con 2 recámaras, 2 baños completos, sala, comedor, cocina terraza cubierta).                                          |
| 9 NIVEL       |               | 392.21          |               | 392.21          | DEPARTAMENTOS: escaleras de acceso, 2 elevadores, cubo de instalaciones, 4 departamentos (con 2 recámaras, 2 baños completos, sala, comedor, cocina terraza cubierta).                                          |
| 10 NIVEL      |               | 310.43          |               | 310.43          | DEPARTAMENTOS: escaleras de acceso, 2 elevadores, cubo de instalaciones, Terraza descubierta, 1/2 baño, alberca y 3 departamentos (con 2 recámaras, 2 baños completos, sala, comedor, cocina terraza cubierta). |
| 11 NIVEL      |               | 33.17           |               | 33.17           | AMENIDADES: escaleras de acceso, 2 elevadores, cubo de instalaciones, terraza social descubierta, terraza cine descubierta, 2 áreas de asadores descubiertos,                                                   |
| 12 AZOTEA     |               | 64.35           |               | 64.35           | Vigas                                                                                                                                                                                                           |
| <b>TOTAL:</b> | <b>190.00</b> | <b>4,807.11</b> | <b>190.00</b> | <b>4,807.11</b> | <b>Multifamiliar, (11 unidades de vivienda tipo departamento), servicios (30 oficinas administrativas y Hotel 3 estrellas con 26 habitaciones)</b>                                                              |





**SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.** Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una Zona Clasificada como SCU-SUBCENTRO URBANO, LÁZARO CÁRDENAS por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

| Superficie a Dictaminar:                        | 750.00 metros cuadrados            |          |                         |          |            |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|----------|-------------------------|----------|------------|
| Lineamientos                                    | NORMA                              |          | PROYECTO                |          | OPINIÓN    |
|                                                 | COEF                               | M2       | COEF                    | M2       |            |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)   | 0.75                               | 562.50   | 0.57                    | 427.27   | SI cumple  |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 5.0 V                              | 3,750.00 | 5.0 v                   | 3,747.69 | SI cumple  |
| ÁREA LIBRE                                      | 0.25                               | 187.50   | 0.43                    | 322.73   | SI cumple  |
| C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)            | 0.15                               | 112.50   | 0.16                    | 121.62   | SI cumple  |
| NIVELES MÁXIMOS                                 | HASTA 12- NIVELES                  |          | 12-NIVELES              |          | SI cumple  |
| ALTURA MÁXIMA POR NIVEL                         | 4.00 METROS                        |          | *7.16 m                 |          | SI cumple* |
| DENSIDAD                                        | 150 VIV/HA<br>1 viv/66.66 = 11 viv |          | 11 unidades de vivienda |          |            |

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

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



**oficio número PRT/552/2025** de fecha 15-quince días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, donde la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió una opinión técnica Factible para una variación de altura de 4.00 – cuatro metros a 7.16 siete punto dieciséis metros, dentro de la **autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para para Habitacional Multifamiliar (11 Unidades de Vivienda tipo departamento), y Servicios (30-treinta oficinas administrativas y Hotel 3 estrellas 26-veintiséis habitaciones)**, emitida en fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, dentro del **Expediente administrativo número L-USDS-000338-24-03**, con oficio número **SDU/04166/2025**, le genera un derecho reconocido a su favor".

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, "**ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley**", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

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

**Artículo 314.-** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León: Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero Civil, con cedula profesional legalmente expedida.

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

| ESTACIONAMIENTO                                  | 1 CAJÓN POR CADA |          | PROYECTO   |            | SOLUCIONA<br>CON:                                                         | OPINIÓN   |
|--------------------------------------------------|------------------|----------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                  | CANTIDAD         | UBS      | CANTIDAD   | REQUIERE   |                                                                           |           |
| 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) | 2.3              | Vivienda | 11 Deptos. | 25 cajones | <b>70 cajones**</b><br><br>(1 cajón para discapacitados,<br>1 cajón auto) | SI CUMPLE |
| 3.8.4 Hotel 3 estrellas                          | 1                | 3 HAB.   | 26 HAB     | 9 cajones  |                                                                           |           |





|                                |                            |       |           |            |                                     |
|--------------------------------|----------------------------|-------|-----------|------------|-------------------------------------|
| 3.9.4 Oficinas Administrativas | 1                          | 30 M2 | 862.38 M2 | 29 cajones | eléctrico y 68<br>cajones estándar) |
| REQUIERE TOTAL                 | 63- sesenta y tres cajones |       |           |            |                                     |

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

\*\* Presenta 70 cajones de los cuales 2-dos son individuales y 68-sesenta y ocho eleva autos, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Deberá mantener siempre habilitados los 63-sesenta y tres cajones que requieren para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.** Cabe señalar, que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, emitió resolutive de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000643/24** de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que no se prevé la modificación de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es decir; para la Avenida Lázaro Cárdenas deberá de respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

#### NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS Y EXTERNOS:

##### a) DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante **Oficio No. GDV/0213/2026**, de Lineamientos Técnico Ambiental-28/26, de fecha a 05-cinco días del mes de junio de año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000025-26-02**, de un ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**

- Mediante oficio número oficio **PRT/183/2026**, de fecha a los 03-tres días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

- Mediante oficio número **GME/392/2026**- de fecha a los 30-treinta días del mes de abril del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría, se le **Otorga Visto Bueno Condicionado** el cual fue revisado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.

- Mediante oficio número **PRT/435/2026**, de fecha 22-veintidós días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de esta determinación, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre



la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

- Mediante oficio número oficio **PRT/393/2026-** de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Geológica- Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/357/2026-** de fecha a los 26- veintiséis días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

#### **b) DICTÁMENES EXTERNOS**

- Mediante copia del oficio No. **DPCE-SAP-AR-371-2025** de fecha 19-diecinueve días del mes de junio del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto **DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICIO IMPERIA SUR CON 11 VIVIENDAS, 30 OFICINAS Y HOTEL CON 26 HABITACIONES**, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como , contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Mediante Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/0151/2026**, NA.:IIAF0437171580 de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **Autorizó de manera Condicionada en Materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado "**IMPERIA SUR**" en un predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

#### **ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN, PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES)**, para la totalidad de la superficie de terreno de **750.00** metros cuadrados, con una **demolición Total de 190.00** metros cuadrados y una Construcción (obra nueva) de **4,807.11** metros





cuadrados, la presente aprobación, respecto del predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2** y con número de expediente administrativo L-USDE-000025-26-02.

**SEGUNDO.** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 D y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS** dando frente a la Avenida Lázaro Cárdenas clasificada como **SCU-SUB CENTRO URBANO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Habitacional Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)**, **SERVICIO 3.9.4 Oficinas Administrativas** se consideran como **PERMITIDOS**, y **3.8.4 Hotel 3 Estrellas**, se considera como **CONDICIONADO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos** (01 de 08 al 08 de 08), 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 (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES)**, 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 para el 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 para el 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 para el 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 para el Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente "el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.



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

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos** (01 de 08 al 08 de 08) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).

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

3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS (30 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y HOTEL 3 ESTRELLAS 26 HABITACIONES).**

4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento cajones de estacionamiento, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.

5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **121.62 metros cuadrados de área de jardín que presenta el proyecto.**





OFICIO No. SDU/02564/2026  
EXP. ADM: L-USDE-000025-26-02

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

**c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/0213/2026, de Lineamientos Técnico Ambiental-28/26, de fecha a 05-cinco días del mes de junio de año 2026-dos mil veintiséis, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:**

En atención a su solicitud, con relación al trámite Municipal de Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (demolición total y obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (11 Unidades de Vivienda Tipo Departamento) y Servicio (30 oficinas administrativas y Hotel de 3 Estrellas con 36 Habitaciones) del expediente administrativo L-USDE-000025-26-02, en un predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] me permito informarle que esta Dirección General para un Desarrollo Verde considera viable el proyecto referido, siempre y cuando se cumplan los siguientes lineamientos; mismos que, de autorizarse el proyecto, solicitamos sean incluidos en el resolutivo correspondiente. -

Durante la ejecución del proyecto, deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en las Norma Ambiental Estatal NAB-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 relación 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 lineamientos de:

1. Deberá restringir su operación al giro y actividad autorizados, que es de Multifamiliar y Oficinas Administrativas, por los que no deberá realizar actividades productivas de fabricación, elaboración, manufactura o reparación.
2. En caso de que se pretender utilizar o manejar alguna de las sustancias contenidas en el Primer y Segundo Listados de Actividades Altamente Riesgosas (publicados por las autoridades federales competentes en el diario Oficial de la Federación los días 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992) en cantidades iguales o superiores a la cantidad de Reporte indicado para la sustancia en el Listado donde esté incluida, deberá cumplir lo relativo al Estudio de Riesgo Ambiental que se menciona en los Artículos 30 segundo párrafo y 147 segundo párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y protección al Ambiente.
3. En caso de utilizar cantidades inferiores a las de su Cantidad de Reporte indicada para la sustancia de los listados, en correlación con lo establecido por los diversos 185 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, 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.
4. 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).
5. Deberá privilegiar la utilización de tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturalización (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
6. 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 la sustentabilidad del edificio (artículo 25 del RPA e IUM).
7. 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 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 estatales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y 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 generados en las actividades de demolición total, construcción, operación y mantenimiento, en el Estado de Nuevo León.

En caso de que la cantidad generada de dichos residuos sea mayor a 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en 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.

8. 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.**

| ZONA                                  | HORARIO      | LÍMITE MÁXIMO PERMISIBLE<br>dB (A) |
|---------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| Residencial <sup>1</sup> (exteriores) | 6:00 a 22:00 | 55                                 |
|                                       | 22:00 a 6:00 | 50                                 |

<sup>1</sup> 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.

9. Durante la realización de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento), deberá observar y cumplir los siguientes lineamientos: 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 de servicios deberán elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o 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 de servicios que cuenten con estacionamientos de vehículos 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<br>(m <sup>2</sup> ) | Mínimo de agua requerida<br>(m <sup>3</sup> /día) |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Arcilloso, limo arcilloso y<br>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                                             |

10. Durante 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 ejecutar las medidas de prevención,



mitigación y, en su caso, de compensación, así como cumplir cada uno de los términos y condiciones establecidos en el Resolutivo del estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Imperia Sur" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Número SMA/DIRA/0515/2026).

**Durante la etapa de construcción.**

11. 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 8:00hrs a 17:00hrs y sábados de 8:00hrs a 14:00hrs; 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).

12. Durante las obras de construcción, 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 Y Demolición, 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).

13. 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 de 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, construir, o demoler en metros cuadrados. | Menor de 350      | De 350 a 10, 000 | Mayor de 10, 000 |
| Altura de la construcción en metros.                                          | Menor de 10.5     | De 10.5 a 16.5   | Mayor a 16.5     |

Por lo anterior y dado que se trata de una obra de construcción clasificada como su altura de 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 indicados en su Tabla 4, que a continuación se presenta:

Tabla 4. Contaminante Concentración exterior

| Contaminante                         | Concentración                                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Partículas menores a 10 micrómetros  | 75 ug/m3 promedio 24 horas<br>40 ug/m3 promedio 24 horas / anual |
| Parámetros Mayores a 2.5 micrómetros | 45 ug/m3 promedio 24 horas                                       |





14. 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).

15. 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).

16. 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 transporten los materiales de construcción dispersen material particulado en la vía pública, estos deberán ser transportados húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el materia (numeral 7.2.1.8. de la NAE).

17. 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).

18. 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).

19. 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).

20. 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).

21. 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).

22. Dado que el proyecto contempla más de 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).

23. 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).

24. 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).

25. 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).

26. 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.



27. 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).

28. 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**

29. 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).

30. 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**

31. 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).

32. 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).

33. 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).

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

35. 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**

36. No se deberán emitirse olores que se perciban en los predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

37. En caso de que el Hotel cuenta con área de cocina, 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 RAP e IUM).

38. En los accesos, vías internas y 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).

39. La limpieza de vías y mantenimiento de espacios públicos, deberá efectuarse por medio de mecanismos manuales o 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**

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

41. Deberá contar con registro de las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento, 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 IV 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 registrarse como generador de residuos de manejo especial (en caso de hotel y oficinas) 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 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).

#### **Reforestación**

46. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000369-24 el cual no fue necesaria la reposición de arbolado a vivero municipal.

47. El espacio destinado a área verde tiene una superficie de 121.62 m<sup>2</sup>, 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 2-dos 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 70 cajones cubiertos resultando en una cantidad de 35 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 mediante 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 (previo a la etapa de Construcción y Operación).

En consecuencia, en sitio deberá arborizar un total de 1-un árbol 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.

d) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio PRT/183/2026 de fecha a los 03-tres días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano concluyendo que el proyecto es Factible solo en opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

#### **CONCLUSIONES**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente ocho 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 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, pasillos de circulación, rampas vehiculares y disposición de cajones de estacionamiento incluyendo eleva-autos y elevadores hidráulicos de autos para el desplazamiento a los niveles 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-USDS-338-24-02, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en material vial y movilidad señaladas en el instructivo y acuerdo de la Licencia L-USDS-338-24-03 de fecha 23 de octubre del 2025 (oficio SDU/04166/2025).

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 para el 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.

**e) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio GME/392/2026, en el cual Otorga el Visto Bueno Condicionado, para el expediente administrativo número L-USDE-000025-26-02, en fecha 30-treinta días del mes de abril del año 2026 – dos mil veintiséis.**

Al respecto, le informo que, en el seguimiento al expediente en mención, y con base a la revisión del estudio de Movilidad y a la propuesta de movilidad presentada, el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión de la misma, considerando que cumple con los requerimientos establecidos, por lo cual, ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público **otorga el visto bueno condicionado** a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro e 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 del predio, correspondiente al expediente catastral **2** con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, y tal como se indica en el plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección, para su validación.





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

**f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/435/2026, de fecha 22-veintidós días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

En cuanto a lo Estructural, **presenta la información requerida**, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8. Así mismo el Artículo 125 numeral 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

**g) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico en materia Geológica-Geotécnica con oficio No. PRT/393/2026 de fecha a los 10-diez días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

**OPINIÓN TÉCNICA:**

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de planos oficiales del proyecto, así como 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** correspondiente en los términos siguientes:

**CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS:**

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 19.50m. de los cuales se realizaron pruebas de compacidad relativa y se determinaron las características físicas y mecánicas de los materiales. El Nivel freático se detectó a una profundidad de 16.00m.

**CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:**

Se determinó que la litología en este predio en estudio. La escenografía del sitio está conformada por depósitos de arcilla, gravas de caliza y humedad que se describe de la siguiente manera: Superficialmente se encuentra concreto con un espesor de 0.08m. debajo está un relleno de arcilla café y café oscuro con gravas de caliza y alto contenido de agua con espesor de 0.72m y resistencia a la penetración estándar de 4 golpes. Después se encuentra arcilla café y café oscuro con gravas de caliza y alto contenido de agua con espesor de 0.90m y una resistencia a la penetración estándar de 8 golpes. Seguidamente se encuentra arcilla café y café rojizo con grumos aislados de caliche y humedad con espesor de 1.00m con resistencia a la penetración estándar de 13 golpes. Por último, está la arcilla café y café rojizo con grumos de caliche, con un espesor de 0.75m con una resistencia a la penetración estándar de 11 golpes.

El proyecto presenta un riesgo geotécnico bajo en estado natural, pero de moderado a potencialmente alto durante la etapa de la



excavación, por lo que será indispensable la implementación de medidas de estabilización adecuadas, así como la realización de análisis específicos de estabilidad que garanticen condiciones seguras durante la ejecución de los trabajos.

#### CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

Se realizaron 2 tomografías de resistividad eléctrica que permiten investigar las unidades electroestratigráficas del subsuelo, hasta 25 metros de profundidad, a partir de los resultados se concluye que: Se encuentra un horizonte homogéneo superficial de 5 metros de espesor formado por material con alta resistividad eléctrica (110 a 320  $\mu\text{m}$ ) que incluye una capa de suelo natural compuesto por gravas-arenas-limos y las diferentes capas que integran el pavimento. Debajo de este horizonte de alta resistividad se encuentra un basamento firme constituido por rocas con baja resistividad eléctrica (40 a 100  $\mu\text{m}$ ), posiblemente lutitas. No se encuentran valores de resistividad eléctrica que incluyan el nivel freático. No se encuentran anomalías geoelectricas que puedan asociarse a fallas, cavernas u otras estructuras geológicas que representen un riesgo natural.

#### CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para el análisis de talud se realizaron 2 modelos numéricos para el corte analizado. Se determinó que la alternativa con pantalla de pilotes brinda factores de seguridad elevados. Se analizaron los cortes a profundidad de 3, 6, 8.5 y 11 m. y se obtuvieron factores de seguridad de 6, 4.9 y 4.4. Se recomienda que las excavaciones realizadas deben permanecer sin el concreto lanzado el menor tiempo posible, especialmente si se realizan en temporada de lluvias, lo anterior con el fin de evitar la intemperización.

#### CONCLUSIONES:

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

- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por la [redacted] Cédula Profesional: [redacted] para el Estudio de Mecánica de Suelos y Análisis de Estabilidad de Taludes, el [redacted] (Cédula Profesional: [redacted]) para el Estudio Geológico y Geofísico.
- De acuerdo al estudio de mecánica de Suelos, el Nivel freático se encuentra a partir de la profundidad de 16.00m, por lo que deberá apegarse al artículo 87 del reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey donde se 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 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 generales:
  - 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, sean 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 ésta 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 cantidad 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 del estrato de roca sana.
  - Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se envíen 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 estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo 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 la 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 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 potenciales y sobrecargas en la corona.
  - Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal 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.

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

**h) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico en materia Hidrológica- Hidráulica con oficio No. PRT/357/2026 de fecha a los 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

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

#### **EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA**

De acuerdo con el estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ing. Cecilio Arredondo Torres (Cédula Profesional 11890575) con fecha de mayo de 2026; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, referente al contenido Hidrológico-Hidráulico.

#### **CONCLUSIONES**

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de HIDROLOGÍA correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender lo siguiente:

- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. Cecilio Arredondo Torres (Cédula Profesional 11890575) en el estudios Hidrológico e Hidráulico.
- Adicionalmente, se deberá seguir las siguientes recomendaciones generales:



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 problemas que éstos 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 las 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, Nuevo León.
4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
6. 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. El predio se encuentra en una zona de Riesgo Hidrológico Nulo (esto de acuerdo al atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa).
8. Por lo anterior es responsabilidad del Director responsable de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en éste 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 construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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





- Sistema Constructivo

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

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



**Energía renovable:**

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

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

- Presenta copia simple de oficio No. **DPCE-SAP-AR-371-2025** de fecha 19-diecinueve días del mes de junio del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto **DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICIO IMPERIA SUR CON 11 VIVIENDAS, 30 OFICINAS Y HOTEL CON 26 HABITACIONES**, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental, bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/0151/2026**, NA:IIAF0437171580 de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **Autorizó de manera Condicionada en Materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado **"IMPERIA SUR"** en un predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, Fraccionamiento de los empleados de S.F.E.O., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral 2

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

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

**QUINTO.** Con base en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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. La licencia de uso de edificación no tendrá vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. En términos de lo establecido por el Artículo 327 de la





Ley invocada, la cual dispone: Artículo 327. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

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

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

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

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



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE

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

ARQ. OLGA CRISTINA RAMÍREZ ACOSTA  
DIRECTORA PARA UN DESARROLLO  
COMPACTO DE LA SECRETARÍA DE  
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE  
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Scs/legn/ngcg/Gaor/

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Saul Sanchez Gonzalez en su carácter de apoderado siendo las 10 horas del día 19 del mes de Agosto del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Saul Sanchez Gonzalez  
FIRMA [Firma]  
IDENTIFICACIÓN 6



# CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INFORMACIÓN<br>CONFIDENCIAL                          | Expediente                                                                                                                                                                                                                                                                             | L-USDE-000025-26-02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                      | Fecha de Clasificación                                                                                                                                                                                                                                                                 | 14 de Septiembre 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 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
|                                                      | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia                                                                                                                                                                                                                         | Acta 09-2026 Ordinaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                      | Fecha de Desclasificación                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Confidencial                                         | 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector, 7. Número de Póliza,                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público | <br>Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano<br>Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |