



INSTRUCTIVO

C. REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 5854.

Domicilio [REDACTED]

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis. -----
----**VISTO**, el expediente administrativo L-USDE-000137-25-02, formado con motivo de la solicitud ingresada en fecha 15-quinque de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, por la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 5854**, por conducto de los Apoderados Legales: Mauricio Javier Esparza Cuevas, Jorge Alberto Villarreal Montemayor y Nelda Lilia Gutiérrez Guajardo; persona moral propietaria, quien solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (241-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (07-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** para la totalidad de la superficie de terreno de 3,302.58 metros cuadrados, ubicado en Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 308, 402, segundo párrafo, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el **artículo 308** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones IV y X, 311, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 1,2,3,4 fracción LXXXIV, 73, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

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

Handwritten marks: 'X', 'M', '8', '146', '5'

Handwritten blue mark resembling a stylized 'B' or 'P' and a lightning bolt symbol.



- II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **OBRA NUEVA** de construcción de **30,510.89** 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 construcción es de **30,510.89** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12(de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 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;

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. **Mauricio Javier Esparza Cuevas** y el C. **Jorge Alberto Villarreal Montemayor**, como Apoderados de la sociedad denominada EMBLEM CAPITAL, SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE quien es apoderada de la persona moral denominada de **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIECOMISO N° 5854**, como Fiduciaria del predio ubicado en la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (241-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO/ 07-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, **3** con cedula profesional 4264214, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 02-dos días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

• Presenta juego de Planos oficiales del Proyecto Arquitectónico (1 de 9 al 9 de 9) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **Mauricio Javier Esparza Cuevas y el C. Jorge Alberto Villarreal Montemayor**, como Apoderados de la sociedad denominada EMBLEM CAPITAL, SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE quien es apoderada de la persona moral denominada de **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIEICOMISO N° 5854**, como Fiduciaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(241-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (07-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra [REDACTED] 3 con cedula profesional 4264214, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 02-dos días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 2,735-dos mil setecientos treinta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Esteban Odón González Quiroga, Titular de la Notaría Pública Número 21-veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; relativo a un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, respecto al predio identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 a favor de la sociedad denominada "**CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. BAIO EL [REDACTED] 4

• Presenta copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, de fecha 23-veintitres días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, signado por el Licenciado Esteban Odón González Quiroga, Titular de la Notaría Pública número 21-veintiuno, mediante el cual solicita se inscriba Acta Aclaratoria respecto de la superficie total de Lote de terreno marcado con el número 19-diecinueve, de la manzana 22-veintidos, de la Colonia Mitras Sur de esta Ciudad, el cual tiene una superficie total de 365.05 m², debiendo ser lo correcto una superficie total de 366.05-trescientos sesenta y seis metros cuadrados cinco decímetros de metro cuadrado (siendo este uno de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] 2). Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, BAIO EL [REDACTED] 4

• Presenta copia simple del escrito dirigido al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección del Registro Público, Primer Distrito, de fecha 30-treinta días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual solicitan la inscripción y registro de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 quedando un Lote resultante con una superficie de **3,302.58 metros cuadrados** al cual le fue asignado el número de expediente catastral [REDACTED] 2 escrito que fue ratificado en fecha 05-cinco días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 107/38,824/23; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, BAIO EL [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 36,774- treinta y seis mil setecientos setenta y cuatro. En el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 29-veintinueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Eugenio Fernández Palacios, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública Número 107-ciento siete, de la cual es Titular el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 5854**, en el cual funge como Fiduciaria la Sociedad denominada **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Handwritten initials and marks: "N", "S", "J", "M", "H", "K"



3



2 con una superficie de 3,302.58 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, BAJO EL **4**

• Presenta copia simple de Escritura Número 157,391-ciento cincuenta y siete trescientos noventa y uno, de fecha a los 23-veintitres días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Número 138-ciento treinta y ocho, México Distrito Federal, la cual contiene la **CONSTITUCIÓN** de una Institución denominada "**BANCO INVEX**" **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**; Inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el Estado de México. con FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO **4**

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 36,822-treinta y seis mil ochocientos veintidós, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Jorge Eugenio Fernández Palacios, Notario Público Suplente en Funciones adscrito a la Notaría Pública Número 107-ciento siete, de la cual es Titular el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativa al **Poder General para Actos de Administración, sin facultades de delegación ni de sustitución, para ser ejercidos en cumplimiento de los fines del fideicomiso que OTORGA** la sociedad denominada "**BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 5854** a favor de la sociedad denominada "EMBLEM CAPITAL SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE para ser ejercido exclusivamente por conducto de sus apoderados debidamente facultados los señores GABRIEL GONZALEZ GARZA, NELDA LILIA GUTIERREZ GUAJARDO, MAURICIO JAVIER ESPARZA CUEVAS Y JORGE ALBERTO VILLARREAL MONTEMAYOR, en relación al Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Inmobiliario número 5854.

• Presenta copia de escrito notariado de fecha 31 de enero de 2025, con respecto a la autenticidad de los datos contenidos en la credencial para votar a nombre del C. Mario Rafael Esquivel Perpuli Esquivel, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número **5** (Delegado Fiduciario de BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 5854).

• Presenta copia de escrito notariado de fecha 31 de enero de 2025, con respecto a la autenticidad de los datos contenidos en la credencial para votar a nombre de la C. Midori Aidé Soberon Garza, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número **5** (Delegado Fiduciario de BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 5854).

• Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Mauricio Javier Esparza Cuevas, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número **5** (Apoderado de la sociedad denominada EMBLEM CAPITAL, SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE quien es apoderada de BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 5854).

• Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Jorge Alberto Villarreal Montemayor expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número **5** (Apoderado de la sociedad denominada EMBLEM CAPITAL, SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE quien es apoderada de BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 5854).



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Nelda Lilia Gutiérrez Guajardo expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Apoderada de la sociedad denominada EMBLEM CAPITAL, SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE quien es apoderada de BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 5854).
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 04-cuatro días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante los C. C. **Mauricio Javier Esparza Cuevas** y el C. **Jorge Alberto Villarreal Montemayor**, como apoderados legales de la persona moral denominada de **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIEICOMISO N° 5854**, y como Apoderado el C. **ALLAN OBEDT DE LA GARZA LOZANO** para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Calzada Francisco I. Madero, sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2, en la cual presenta como testigos a los [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, a nombre del C. **Allan Obedt de la Garza Lozano**, referida con el número [REDACTED] 6 (gestor).
- Presenta copia simple de credencia para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 referida con el con número [REDACTED] 5 (testigo).
- Presenta copia simple de credencia para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 referida con el con número [REDACTED] 5 (testigo).

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

- Presenta copia simple de impresión de reporte Estado de cuenta del Impuesto predial de pago en LINEA-375944 de fecha 09-nueve días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago del 2° al 6° bimestre del Impuesto Predial correspondientes al año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Francisco I. Madero L-3 M-22, Mitras Sur, Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural**, de fecha en el mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 350075, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 13-trece días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000508/21** de fecha a los 16-dieciseis días del mes de noviembre del año 2021- dos mil veintiuno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero sin número, Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que en los Estudios de Vialidad Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para las calles Sayula, Cocula y Av. Francisco I. Madero deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, Respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina.

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000507/21** de fecha a los 16-dieciseis días del mes de noviembre del año 2021- dos mil veintiuno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero sin número, Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual se indica que en los Estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Av. Francisco I. Madero deberá 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 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] **3** con número de cédula Profesional 350075, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha fecha 13-trece días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Empresa S.A.A.E GEO, S.A. DE C.V. y signado por la M.C. Ing [REDACTED] **3** con número de cédula Profesional 5797379, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha a 1-un día del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2**

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

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-543-2024**, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 241-VIVIENDAS) Y COMERCIAL (12-LOCALES COMERCIALES)**, a ubicarse en Calle Calzada Francisco I. Madero sin número, entre Simón Bolívar y Calle Cocula, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey Nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta oficio número **SMA/DIRA/1563/2024**, de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO**, consistente en las actividades de preparación del sitio, urbanización y construcción de un edificio para usos



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

mixtos (departamentos y locales comerciales) en cual tendrá un total de 241-doscientos cuarenta y un departamentos en 30-treinta niveles en donde del nivel 8 al 19 habrá un total de 12 departamentos en cada nivel, del nivel 20 al 26 habrá 11 departamentos en cada uno y del 27 al 30 habrá 5-departamentos en cada nivel, además de 12-doce locales comerciales (2 en planta baja, 5 en el nivel 2 y 5 en el nivel 3). El edificio también contará con el área de estacionamiento, contemplando un total de 273-doscientos setenta y tres cajones distribuidos en sótano, planta baja, nivel 2, nivel 3, nivel 4 y nivel 5, también contará con un área de amenidades estarán ubicados en el nivel 7; en una superficie del predio de 3,302.58 metros cuadrados y una superficie de construcción de 30,819.88-treinta mil ochocientos diecinueve punto ochenta y ocho metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero sin número en la Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, terreno identificado con los Expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el MC Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de Cédula Profesional 6720939(Ing. Transito), manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 01-un día del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calzada Francisco I. Madero, sin número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Empresa SAAE GEO, S.A. DE C.V. y signado por la M.C. Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cédula Profesional 8142653, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha a 1 un día del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco y ANEXO 1 al estudio Hidrológico con fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2025, realizado por la empresa CONSULTORÍA AQUA y signado por Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cédula Profesional 1117527, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Póliza Número [REDACTED] 7 [REDACTED] con fecha 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por GMX, GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A. DE C.V., con una vigencia del día 23/octubre/2025 hasta el día 23/octubre/2026, con Cobertura Responsabilidad Civil Contratista por daños a terceros; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

- Presenta **Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes** de fecha del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Empresa CONSULTORES EN INGENIERIA CIVIL, S.C. y signado por Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

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

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

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

Presenta 05- fotografías del interior y 05- fotografías del exterior del predio, impresas a color.

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

Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 30-treinta días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco al 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Instructivo con oficio número **SEDUSO/000395/2024**, de fecha 30-treinta días del mes de enero del año de 2024- dos mil veinticuatro, dentro del expediente Administrativo **L-000022-22**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios**, en el inmueble ubicado en la Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de 3,302.58 metros cuadrados.

Cabe señalar que de acuerdo al resolutivo y en concordancia con el **CONSIDERANDO QUINTO** del citado expediente administrativo, se estableció que **"... Para el caso de que el predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 del reglamento de zonificación y usos del suelo, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT..."**

- Presenta copia simple de Instructivo y juego de planos autorizados (1 de 9 al 9-de 9) oficio número **SDU/00636/2025**, de fecha 05-cinco días del mes de febrero del año de 2025- dos mil veinticinco, dentro del expediente Administrativo **L-USDS-000233-24**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

autoriza la **Licencia de Uso de Suelo para Habitacional (Multifamiliar 241-Viviendas tipo departamento) y Comercio (07- Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, en el inmueble ubicado en la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número catastral **2** el cual tiene una superficie de 3,302.58 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 02-dos días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-91/25** con número de oficio **GDV/392/2025** de fecha a los **21-veintiun días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco**, anexo al presente.

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

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de **PDE-000390-24, con número de oficio 01997/24-DGDV-SEDUSO** en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro en el cual no se le requirió reposición de arbolado al vivero municipal.

- Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por Vivero El Escorial con factura número 16676 de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, correspondiente a 137-árboles nativos de la región de 2" de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado de permiso **L-USDS-000137-25-02** expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 329000006071 de fecha 11-once días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o

corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,
IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4(6, 8, 9, 13 y 14),5 respectivamente, del resolutivo.

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

Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV de la presente determinación.

VI. Pago de derechos correspondientes;

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

C) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

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

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

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

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

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

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

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

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

• En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para Multifamiliar(241-viviendas) y 07-siete Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.

VII. Derogado.



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color

- Presenta 05- fotografías exteriores y 05- fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

IX. Alineamiento Vial;

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

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 A) 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;

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

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 A), numeral adicional V del presente acuerdo.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 4,751.88 (cuatro mil setecientos cincuenta y un pesos 88/100 M.N.), con número de recibo folio 3450000062230 de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE000137-25-02 al expediente catastral **2**

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

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 resolutivo.

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 A), numeral adicional IV del presente acuerdo.

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

- Presenta Carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, como **Director Responsable de la Obra**, firmada por el Arquitecto [REDACTED] 3 con cedula profesional número 4264214, para la Licencia de Construcción (obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 241 Viviendas tipo departamento) y Comercio (07 siete locales Comerciales y de Servicios Agrupados); que se llevará a cabo en la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 13-trece días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales**, el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional número 350075, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha a 1-un día del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, la MC Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 5797379, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calzada Francisco I. Madero, sin número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 1-un día del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Geológico**, la MC Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 8142653, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calzada Francisco I. Madero sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes**, el Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 1663195, en relación



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, sin número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta carta Responsiva de fecha del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Hidrológico y Alternativas de Solución Pluvial**, el Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 1117527, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, sin número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta carta Responsiva de fecha 01-un día del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el MC Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 6720939 (Ing. de Transito), en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, sin número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta carta Responsiva de fecha 12-doce días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable de la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental**, el Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 4580434, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Calzada Francisco I. Madero, sin número, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

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

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 3 del presente acuerdo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Licencia de Construcción (obra nueva) y de la Licencia de Edificación Habitacional Multifamiliar(241-viviendas) y Comercio (07-siete Locales Comerciales y de Servicios Agrupados).

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

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 13, de la presente determinación.

E) OTROS DOCUMENTOS.

Handwritten initials and signature in purple ink.



- Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, con número de oficio 20268/SEDUSO/2022, Expediente Administrativo No. **S-036/2022**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** Lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, Lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, Lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, Lote 17 con superficie de 450.00 metros cuadrados, Lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, Lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados, y Lote 20 con superficie de 445.34 metros cuadrados y **2** con superficie de 531.29 metros cuadrados, para quedar en uno **(01) con superficie total de 3,302.58 metros cuadrados**, ubicado frente a las calles Francisco I. Madero, Sayula y Cocula, de la colonia Mitras Sur (según escritura pública aportada por el propio promovente), del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León BAJO EL **4** de fecha a los 13-trece días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés; en la forma que se ilustra en el plano anexo debidamente sellado y firmado. **Cabe mencionar que la Dirección de Catastro le asignó el expediente catastral número **2** al predio sujeto al trámite.**
- Presenta copia simple de Oficio número **SADM-DG/SP-0748-23** Siebel:1-18912372 F-803/23 emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** de fecha 09-nueve días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto a la **Factibilidad** de servicio de agua y drenaje sanitario para un desarrollo Tipo Mixto con una cantidad preestablecida de 104 departamentos de no más de 35 m2, 66 departamentos de no más de 45 m2, 88 departamentos de no más de 55 m2, 32 departamentos de no más de 65 m2 y 9 locales de no más de 60 m2, en una superficie de 3,302.58 m2, ubicado en Avenida Francisco I. Madero sin número, colonia Mitras en el Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral **2** con vigencia de 2-dos años (hasta el 09-nueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco).
- Presenta oficio **OPFS-126/2024**, de fecha a los 20-veinte días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido en un predio solicitado; respecto a un Proyecto denominado Calzada Madero, localizado en la Ave. Francisco I. Madero sin número, entre Ave. Simón Bolívar y Ave. Prof. Moisés Sáenz, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Nota: Las Factibilidades de Servicios no forman parte de los requisitos de la Licencia de Construcción, sin embargo, se presentaron y analizaron en el trámite antecedente de uso de suelo L-USDS-000223-24.

SEGUNDO. Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, 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 las constancias y requisitos señalados; 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, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO** dando frente a la Calzada Francisco I. Madero en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote) Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS:** Los puntos **2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10** son considerados como **PERMITIDOS**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, emitida en fecha 30-treinta días del mes de enero de 2024- dos mil veinticuatro dentro del Expediente administrativo número L-000022-22 y con Licencia de Uso de Suelo para Habitacional (Multifamiliar 241-viviendas tipo departamento) y Comercio (07-locales comerciales y de servicios agrupados), emitida en fecha 05-cinco días del mes de febrero del año 2025- dos mil veinticinco dentro del Expediente administrativo número L-USDS-000233-24 le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

Para Locales Comerciales y de Servicio Agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). **2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , comida rápida, antojitos , 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas) , **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA. De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790, vigente, personal adscrito a esta Secretaría, llevada a cabo en fecha 11-once días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco el suscrito, hace constar que el inmueble corresponde a un predio baldío, el cual se encuentra delimitado con malla ciclónica y dos accesos independientes. En su interior presenta suelo de materia orgánica, manchones de pasto y especies de disturbio. No observando, construcción alguna en su interior. Dicho predio es

utilizado como estacionamiento. No se observa edificación y/o construcción alguna en interior del predio. Debido a que el inmueble no presenta edificación alguna; no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a plano de proyecto anexado. Se anexan datos de zonificación de sitio. El predio se encuentra a una distancia de 552 metros de la estación de metros más cercana llamada Hospital. Se anexa reporte fotográfico del inmueble.

CUARTO. DESGLOSE DEL PROYECTO:

Datos de Construcción

M2 por Construir: 30,510.89 m2
 M2 de Construcción total: 30,510.89 m2
 ML barda + muro contención: 154.88 +235.77= 390.65 ml

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 30,510.89m2
 M2 de Edificación total: 30,510.89 m2
 M2 Estacionamiento Techado: 10,105.00 m2
 Número de cajones de estacionamiento: 273- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	POR CONSTRUIR	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO	947.94	947.94	RAMPA DE ACCESO VEHICULAR, AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 27 CAJONES, ALMACENES, CUARTO DE SERVICIO, ESCALERAS.
PLANTA BAJA	2,333.00	2,333.00	ACCESO VEHICULAR, ENTRADA Y SALIDA, RAMPAS DE ACCESO A ESTACIONAMIENTO PARA 29 CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), 02-LOCALES COMERCIALES, LOBBY, RECEPCIÓN, ADMINISTRACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADORES, ALMACENES, CUARTO DE SERVICIO, CUARTO DE MAQUINAS, PATIO, CONTENEDOR DE BASURA, AREA DE JARDÍN
NIVEL 2	1,770.04	1,770.04	AREA DE 05-LOCALES COMERCIALES,BAÑOS, RAMPAS VEHICULARES, AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ALMACENES, CUARTO DE SERVICIO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 3	1,762.40	1,762.40	RAMPAS VEHICULARES, AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES(02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ALMACENES, CUARTO DE SERVICIO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 4	2,184.48	2,184.48	RAMPAS VEHICULARES, AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 49-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ALMACENES, CUARTO DE SERVICIO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 5	2,030.80	2,030.80	RAMPAS VEHICULARES, AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 49-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ALMACENES, CUARTO DE SERVICIO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 6	1,125.15	1,125.15	RAMPAS VEHICULARES, AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 23-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ALMACENES,, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 7	833.49	833.49	AREA DE AMENIDADES (TERRAZA DESCUBIERTA , ALBERCA, LUDOTECA, SALAS 1,2,3, LIBRERÍA, BAÑOS H Y M, AREA SOCIAL, GIMNASIO, SALA ACUSTICA, CUARTO DE CONDENSADORES, ESCALERAS Y ELEVADORES.

Handwritten initials and marks:
 W
 S
 M



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

NIVEL 8	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 9	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 10	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 11	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 12	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 13	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 14	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 15	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 16	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 17	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 18	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 19	833.49	833.49	12-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 20	833.49	833.49	11-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 21	833.49	833.49	11-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 22	833.49	833.49	11-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 23	833.49	833.49	11-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 24	833.49	833.49	11-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 25	833.49	833.49	11-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 26	833.49	833.49	11-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES

NIVEL 27	421.82	421.82	05-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 28	421.82	421.82	05-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 29	421.82	421.82	05-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 30	421.82	421.82	05-DEPARTAMENTOS, ALMACENES, PASILLO, ESCALERAS Y ELEVADORES
TOTAL	30,510.89	30,510.89	MULTIFAMILIAR(241- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), 07-SIETE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, ESTACIONAMIENTO PARA 273 CAJONES(261-cajones estándar,12-cajones para discapacitados).

Nota: El área de los almacenes son complementarios a los Departamentos.

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY. De acuerdo a lo mencionado en el apartado de antecedentes se le aplicaron los beneficios del DOT, (Artículo 73. del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey); mediante el cual **se liberó Densidad y lineamientos Urbanísticos**; por lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, 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: **“ARTICULO QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación”**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: **“ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento”**.

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria **(ALC)** el predio cuenta con una superficie de terreno de 3,302.58 m², en donde el 8% de esta superficie da un total de 264.20 metros cuadrados, los cuales **son indicados con 264.21 metros cuadrados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.**

SEPTIMO, ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO: En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, el proyecto cuenta con 273-cajones de estacionamiento (12-cajones para discapacitados) para su mejor funcionamiento, tal y como los indican en los planos del proyecto presentado.

Handwritten initials and marks in purple ink.



OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL:

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000507/21** de fecha a los 16-dieciseis días del mes de noviembre del año 2021- dos mil veintiuno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero sin número, Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual se indica que en los Estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Av. Francisco I. Madero deberá respetar el límite de propiedad, de acuerdo a escrituras.
- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000508/21** de fecha a los 16-dieciseis días del mes de noviembre del año 2021- dos mil veintiuno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero sin número, Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual se indica que en los Estudios de Vialidad **Si** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para las calles Sayula, Cocula y Av. Francisco I. Madero deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, Respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros, en la esquina.

NOVENO. A continuación, se describen los dictámenes internos y externos acompañados al presente expediente administrativo, siendo como sigue:

a) DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/392/2025** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-91/25**, de fecha a 21-veintiun días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000137-25-02**, ubicado en la Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. **GME/719/2025** de fecha a los 13-trece días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio **PRT/438/2025** de fecha a los 08-ocho días del mes de junio del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/441/2025** de fecha a los 08-ocho días del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el citado dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, 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, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **PRT/779/2025** de fecha a los 02-dos días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió

FACTIBLE la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas contempladas.

- Mediante oficio número **PRT/823/2025** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Hidrológicos** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

b) DICTÁMENES EXTERNOS:

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-543-2024**, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 241-VIVIENDAS) Y COMERCIAL(12-LOCALES COMERCIALES)**, a ubicarse en Calle Calzada Francisco I. Madero sin número, entre Simón Bolívar y Calle Cocula, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey Nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Presenta oficio número **SMA/DIRA/1563/2024**, de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO**, consistente en las actividades de preparación del sitio, urbanización y construcción de un edificio para usos mixtos (departamentos y locales comerciales) en cual tendrá un total de 241-doscientos cuarenta y un departamentos en 30-treinta niveles en donde del nivel 8 al 19 habrá un total de 12 departamentos en cada nivel, del nivel 20 al 26 habrá 11 departamentos en cada uno y del 27 al 30 habrá 5-departamentos en cada nivel, además de 12-doce locales comerciales (2 en planta baja, 5 en el nivel 2 y 5 en el nivel 3).El edificio también contará con el área de estacionamiento, contemplando un total de 273-doscientos setenta y tres cajones distribuidos en sótano, planta baja, nivel 2, nivel 3, nivel 4 y nivel 5, también contará con un área de amenidades estarán ubicados en el nivel 7; en una superficie del predio de 3,302.58 metros cuadrados y una superficie de construcción de 30,819.88-treinta mil ochocientos diecinueve punto ochenta y ocho metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero sin número en la Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, terreno identificado con los Expedientes catastrales [REDACTED] ² En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta copia simple de Oficio número **SADM-DG/SP-0748-23** Siebel:1-18912372 F-803/23 emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** de fecha 09-nueve días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto a la **Factibilidad** de servicio de agua y drenaje sanitario para un desarrollo Tipo Mixto con una cantidad preestablecida de 104 departamentos de no más de 35 m2, 66 departamentos de no más de 45 m2, 88 departamentos de no más de 55 m2, 32 departamentos de no más de 65 m2 y 9 locales de no más de 60 m2, en una superficie de 3,302.58 m2, ubicado en Avenida Francisco I. Madero sin número, colonia Mitras en el Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² con vigencia de 2-dos años (hasta el 09-nueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco).



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

- Presenta oficio **OPFS-126/2024**, de fecha a los 20-veinte días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido en un predio solicitado; respecto a un Proyecto denominado Calzada Madero, localizado en la Ave. Francisco I. Madero sin número, entre Ave. Simón Bolívar y Ave. Prof. Moisés Sáenz, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR(241-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (07-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** para la totalidad de la superficie de terreno de 3,302.58 metros cuadrados, con una construcción total de 30,510.89 metros cuadrados, en relación al predio ubicado en la **Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur** en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** y con número de expediente administrativo **L-USDE-000137-25-02**.

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 CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO** dando frente a la Calzada Francisco I. Madero en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 9 al 9 de 9)**, 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 (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 241-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (07-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS: Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el

- profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado.....” De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
 14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
 15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
 17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
 18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
 20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
 21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
 22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
 23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- b) **En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**
1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 9 al 9 de 9)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
 3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 241- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (07-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS):** Los puntos **2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10.**
 4. 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.
 5. 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).



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. 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.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
16. 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.
17. 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.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. 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/392/2025 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-91/25 de fecha 21-veintiun días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente**

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

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Ambiental Estatal y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el Estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.

5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material. (numeral 7.2.18 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1 de la NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

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

20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).

21. Antes de iniciar y durante la ejecución de 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 <https://aire.nl.gob.mx/> la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

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

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

**Durante la etapa de operación. -
Generales:**

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmosfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).

25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).

26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Construcción de un Edificio para Usos Mixtos (Departamentos y Locales Comerciales)" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/1563/2024).

27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación, establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Construcción de un Edificio para Usos Mixtos (Departamentos y Locales Comerciales)" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

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

29. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

**Impacto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones.**

30. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 50 dB (A) de 22:00 a 6:00:00 horas y de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas (horario para multifamiliar), y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales).

31. 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).

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

Contaminación del Suelo.

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

34. 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).

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

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

37. 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

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

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

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 y, con relación a las actividades de locales comerciales, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.

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

43. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

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

45. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente, los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

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

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

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

Reforestación

49. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-390-24 el cual no requirió reposición de arbolado.

50. El proyecto se encuentra dentro de la zona DOT (de acuerdo a Of. N° SDU/00635/2025) lo cual la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres, por lo que no requiere de arbolado en área jardinada, en cuanto al estacionamiento, deberá ser arborizado con 01 árbol nativo de 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 137-ciento treinta y siete árboles) y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron al vivero municipal y se pagaron la cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza N° 4231, cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.,

Imagen Urbana

51. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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.

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

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/719/2025 de fecha a los 13-trece días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto horizontal como vertical, del cruce de la Av. Francisco I. Madero y la calle Artículo 123, tal como se indica en el plano autorizado.

2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en función de la accesibilidad universal requerida, en el cruce de la Av. Francisco I. Madero y la calle Artículo 123, tal como se indica en el plano autorizado correspondiente.

3. El solicitante se compromete al suministro e instalación del sistema semafórico completo de la Ave. Francisco I. Madero y la calle Artículo 123, de acuerdo a lo indicado en el plano autorizado correspondiente; lo anterior incluye las bases, cableado, y todo lo requerido para su correcta instalación y funcionamiento.

4. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral 11-075-001, 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.

5. 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.

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

7. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia en trámite.**

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/438/2025 de fecha a los 08-ocho días del mes de junio del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 9 planos oficiales del proyecto, así como demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TECNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y la configuración vial aprobada (accesos vehiculares y disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-USDS-233-24, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SDU/00636/2025 de la licencia L-USDS-233-24 de fecha 5 de febrero de 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 quedará vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

e) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/441/2025** de fecha a los 08-ocho días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, **la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

En cuanto a lo estructural, **presenta la información requerida**, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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.

f) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/779/2025 de fecha a los 02-dos días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

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

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 33.00m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 31.00m.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO.

El predio en estudio se observan sedimentos aluviales (limos, arcilla), y a profundidad está la presencia de roca fracturada (lutita arcillosa y/o calcárea). Se realizó una tomografía geo- eléctrica hasta una profundidad de 33.00 m, donde se aprecian limos, arcillas y gravas, estos sedimentos pueden alcanzar hasta por lo menos una profundidad de entre los 22 y 25 metros (posiblemente existe material de relleno cuyo espesor varía entre 4 a 5 metros, por debajo de esta profundidad subyace la Formación Méndez consistente de lutita. El nivel freático posiblemente se encuentra entre los 27 y 33 metros de profundidad y posiblemente en fracturas de lutitas. Desde el punto de vista de la geología estructural no existe algún riesgo geológico que pudiera afectar la obra.

CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Se determinó que se colocarán pilotes perimetrales en los 4 lados de los taludes con una separación de 40 cm. libres entre cada pilote y arriostrados con una trabe de amarre para que trabajen todos en conjunto. El espacio de la separación libre entre cada pilote se procederá a colocar malla electrosoldada 6x6-10x10, fy= 5,000 g/cm2 y concreto lanzado con un espesor de 8cm. Fc= 250 kg/cm2. El dimensionamiento y refuerzo de los pilotes quedará a diseño por el Calculista. Se obtuvieron factores de seguridad de hasta 1.83, el cual es mayor al mínimo recomendado (1.5).

CONCLUSIONES

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. [redacted] (Cédula Profesional: 1663195) para el Análisis de Estabilidad de Taludes y la Ing. [redacted] (Cédula Profesional: 8142653) para el Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio Geológico.

o De acuerdo al *Estudio de Mecánica de Suelos*, el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 31.00m., por lo que deberá apearse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey donde menciona que "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."

- o Adicionalmente se deberá seguir las siguientes recomendaciones:

Handwritten initials and marks in blue ink.



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



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

- 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.

g) **En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/823/2025** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible**, el cual emite **OPINIÓN TÉCNICA** lo siguiente:

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

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

De acuerdo con el Estudio Hidrología realizado por el Ing. [REDACTED] 3 (Cédula Profesional 1117527), con fecha de agosto 2025; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico- Hidráulico.

CONCLUSIONES:

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

1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
6. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula Profesional 1117527) en el estudio Hidrológico.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

h) 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

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

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-543-2024**, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 241-VIVIENDAS) Y COMERCIAL(12-LOCALES COMERCIALES)**, a ubicarse en Calle Calzada Francisco I. Madero sin número, entre Simón Bolívar y Calle Cocula, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey Nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta oficio número **SMA/DIRA/1563/2024**, de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO**, consistente en las actividades de preparación del sitio, urbanización y construcción de un edificio para usos mixtos (departamentos y locales comerciales) en cual tendrá un total de 241-doscientos cuarenta y un departamentos en 30-treinta niveles en donde del nivel 8 al 19 habrá un total de 12 departamentos en cada nivel, del nivel 20 al 26 habrá 11 departamentos en cada uno y del 27 al 30 habrá 5-departamentos en cada nivel, además de 12-doce locales comerciales (2 en planta baja, 5 en el nivel 2 y 5 en el nivel 3).El edificio también contará con el área de estacionamiento, contemplando un total de 273-doscientos setenta y tres cajones distribuidos en sótano, planta baja, nivel 2, nivel 3, nivel 4 y nivel 5, también contará con un

área de amenidades estarán ubicados en el nivel 7; en una superficie del predio de 3,302.58 metros cuadrados y una superficie de construcción de 30,819.88-treinta mil ochocientos diecinueve punto ochenta y ocho metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero sin número en la Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, terreno identificado con los Expedientes catastrales [REDACTED] 2 En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta copia simple de Oficio número **SADM-DG/SP-0748-23** Siebel:1-18912372 F-803/23 emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** de fecha 09-nueve días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto a la **Factibilidad** de servicio de agua y drenaje sanitario para un desarrollo Tipo **Mixto** con una cantidad preestablecida de 104 departamentos de no más de 35 m2, 66 departamentos de no más de 45 m2, 88 departamentos de no más de 55 m2, 32 departamentos de no más de 65 m2 y 9 locales de no más de 60 m2, en una superficie de 3,302.58 m2, ubicado en Avenida Francisco I. Madero sin número, colonia Mitras en el Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con vigencia de 2-dos años (hasta el 09-nueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco).
- Presenta oficio **OPFS-126/2024**, de fecha a los 20-veinte días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido en un predio solicitado; respecto a un Proyecto denominado Calzada Madero, localizado en la Ave. Francisco I. Madero sin número, entre Ave. Simón Bolívar y Ave. Prof. Moisés Sáenz, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

QUINTO. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido; lo anterior con fundamento en lo señalado por el artículo 327, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEXTO. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.**

SEPTIMO. 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.



OFICIO No SDU/00661/2026
EXP. ADM: L-USDE-000137-25-02

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

NOVENO. Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y expídase la presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Scs/Ocra/legh/Gim/Gadr/lerc

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Allan Obert de la Garza Lozano en su carácter de apoderado siendo las 10:42 horas del día 19 del mes de Marzo del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Rubi Paz Delgado

NOMBRE ALLAN DE LA GARZA LOZANO

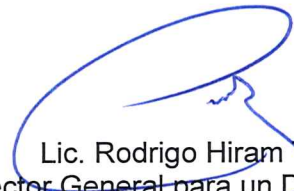
FIRMA

FIRMA

No. DE GAFETE 202614

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000137-25-02
	Fecha de Clasificación	13 de Abril de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte, 7. Número de Póliza.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.