



**INSTRUCTIVO**

**APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA: "DMD CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V.**  
**DOMICILIO** [REDACTED]

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis. -----  
----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000199-25-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 11-  
once de julio del año 2025-dos mil veinticinco, por el C. Gustavo Marcos Marcos, apoderado legal de la persona moral  
denominada **"DMD CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V** ; propietaria del inmueble ubicado en la calle: 5-Cinco de Mayo Número  
1058 Poniente, en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]  
[REDACTED] con una superficie de 2,310.95 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **Licencia  
de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para  
Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo  
Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías, previamente  
aprobado)**, en la totalidad de la superficie de terreno del predio antes mencionado. 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 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, artículo 160, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

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

Considerando que la **DEMOLICIÓN PARCIAL** es de **370.60** metros cuadrados, se clasifica como **Demolición Parcial (mayores a 200 m2 de construcción)**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), requisitos número 4 (derogado), 5 (no aplica), de acuerdo al artículo 91 a la Reforma del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; siendo los siguientes:

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



- Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Gustavo Marcos Marcos**, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"DMD CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V.** como propietario, del predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente. Número 1058. Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías)**, así mismo, firma el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 7028701, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Escritura Publica Número **18,483**-dieciocho mil cuatrocientos ochenta y tres, en el Municipio de Santiago, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada la fe ante el Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Titular de la Notaria Publica Número 136-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, en el cual figura la Sociedad denominada **"DMD CAPITAL", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** como **"LA PARTE COMPRADORA"** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> de la calle 5 de Mayo en la Zona Centro de la Ciudad de Monterrey Nuevo León: la cual se encuentra Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] <sup>4</sup>

- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número **067/27,870/2022**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León de fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada la fe ante la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público Número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene Acta Notariada, de fecha 12-doce días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, mediante la cual se FORMALIZA LA RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE EN LOS LIBROS DE REGISTRO DE CONFORMIDAD CON EL PLANO QUE SE ANEXA del inmueble identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> con una **superficie total de 135.32 metros cuadrados**. La cual se encuentra Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrado bajo el [REDACTED] <sup>4</sup>

- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número **067/27,869/2022** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León de fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público Número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene Acta Notariada de fecha 12-doce días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, mediante la cual se FORMALIZA LA RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE del inmueble identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> con una **superficie total de 2,175.63 metros cuadrados**. La cual se encuentra Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el [REDACTED] <sup>4</sup>

- Presenta copia simple de Escritura Publica Número **21,999**-veintiún mil novecientos noventa y **nueve**, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 12-doce días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Garza, Notario Público, Suplente adscrito a la Notaria Publica Número 89-ochenta y nueve, de la cual es Titular el Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativo a **LA FUSIÓN DE BIENES INMUEBLES** que otorga la Sociedad denominada **"DMD CAPITAL", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE**



**INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE;** de los predios identificados con el número catastral [redacted] 2 con una superficie de 2,175.633 metros cuadrados y [redacted] 2 con una superficie de 135.32 metros cuadrados, resultando la Fusión de 1-un inmueble con una superficie total de **2,310.95 metros cuadrados**, para formar un solo cuerpo; asignándole el expediente catastral [redacted] 2 la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el [redacted] 4

- Presenta copia simple de Escritura Publica Número **2,958**-dos mil novecientos cincuenta y ocho, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha a los 30-treinta días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, Notario Público Número 70-setenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en este Municipio, mediante la cual se celebra el contrato para **CONSTITUIR UNA SOCIEDAD MERCANTIL denominada "DMD CAPITAL", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, o de su abreviatura **S.A.P.I. DE C.V.**, la cual se encuentra inscrita ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, con número de folio mercantil electrónico [redacted] 4

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **77,613**-setenta y siete mil seiscientos trece, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, referente a la **PROTOCOLIZACIÓN TEXTUAL DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**, celebrada el día 18-dieciocho del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, en donde la Sociedad denominada **"DMD CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V.**, designa como nuevos miembros del consejo a los C.C. **Gustavo Marcos Marcos y Adrián Marcos Marcos**, y así mismo se otorgan entre otros los siguientes facultades y poderes: Poder para Pleitos y Cobranzas, **PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER PARA ACTOS DE DOMINIO**, Poder para otorgar y delegar facultades, pudiendo así mismo revocar poderes otorgados por los apoderados de la sociedad, entre otros; la cual se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio de Monterrey, bajo el Número [redacted] 4

- Presenta Carta **Poder simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el C. **Adrian Marcos Marcos**, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"DMD CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V.** como propietario del predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [redacted] 2 otorga poder para obtener la **Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir. Farmacias y Librerías)**, a favor del C. **Aarón García Guerrero**, fungiendo como testigos los [redacted] 3

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Gustavo Marcos Marcos**, con número [redacted] 5 (Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"DMD CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V.**).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Adrián Marcos Marcos**, con número [redacted] 5 (Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"DMD CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V.**).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Aarón García Guerrero**, con número [redacted] 5 (Gestor).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] 3 con número [redacted] 5 (Testigo).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 5 (Testigo).

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio Número **339G-2426** de fecha 29-veintinueve días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente del primero al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**4. Derogado**

**5. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;**

- No aplica éste requisito para éste tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (01 de 10 al 10 de 10) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, planta de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el **C. Gustavo Marcos Marcos**, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"DMD CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V.** en su carácter propietario, del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de **Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías, previamente aprobado)**, así mismo la firma, del Director Responsable de Obra, el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional 7028701, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco.

**7. Programa de Demolición;**

- Presenta Secuencia de Demolición Parcial de fecha del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, elaborada y signada por el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional 7028701, para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta Carta Responsiva como Director Responsable de Obra de la **Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías)**, de fecha del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco y Carta Responsiva en Formato Oficial de fecha 08-ocho días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional 7028701, referente al predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2



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

- Presenta copia simple de oficio número **DPCE-SAP-AR-836-2023** de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, en donde Protección Civil del Estado de Nuevo León, otorga las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberán implementar para el proyecto de Construcción de un Edificio Multifamiliar de 185 departamentos, Locales Comerciales en un predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **3**

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

- Presenta copia simple de Seguro de Responsabilidad Civil con Número de Póliza [REDACTED] **6** de fecha 16-dieciséis días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por AXA-SEGUROS S.A. de C.V. con una vigencia del 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco a los 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2026-dos mil veintiséis, respecto a los trabajos de Construcción, en el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

**Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:**

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

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

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

- Presenta 06-seis fotografías exteriores y 6-seis fotografías interiores impresas a color.

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección [REDACTED] **1** expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad, referente al periodo facturado del 31-treinta y un días del mes de marzo a los 30-treinta días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, vigente en el momento de su ingreso.

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

- Presenta copia simple de oficio Número **401.2C.2.046/2024** y Planos (01 de 09 al 09 de 09), de fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde la Secretaría de Cultura, a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), en Monterrey, Nuevo León; para el inmueble ubicado en la acera sur de la calle 5 de mayo, entre las calles Ignacio L. Vallarta y Porfirio Díaz, con el número oficial 1058, en el Municipio de

Monterrey y expediente catastral 70)02-036-007; informa **que el proyecto arquitectónico que se presenta se considera factible de llevarse a cabo** y deberá cumplir con los lineamientos mencionados en dicho instructivo.

- Presenta copia simple de oficio Número **401.2C.2-2025/280**, de fecha 30-treinta días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, en donde la Secretaría de Cultura, a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), en Monterrey, Nuevo León; informa que en el alcance del oficio Número 401.2C.2.046/2024, de fecha 15-quinze días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, el cual se trata de la factibilidad de un proyecto de usos mixtos ubicado en la calle 5 de mayo, entre las calles Ignacio L. Vallarta y Porfirio Díaz, y expediente catastral **2** conocido como **Somara**; es prioritario continuar en seguimiento al avance y/o modificaciones que sugieran, toda vez que, por los inmuebles catalogados, se mantiene una supervisión por parte de este Instituto.

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

- Presenta documentos físicos y archivo digital en formato USB.

**B) Para el trámite de Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Modificación a proyecto de 25,967.20 metros cuadrados a 16,530.81 metros cuadrados** y una **ampliación de 10,086.99 metros cuadrados**, dando un total de construcción de **26,617.80 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 **Modificación a proyecto de 25,967.20 metros cuadrados autorizados a 16,530.81 metros cuadrados** y una **ampliación de 10,086.99 metros cuadrados**, dando un total de construcción de **26,617.80 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 de la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:



1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
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.

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 2, 3 y 9 respectivamente, del presente acuerdo.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (01 de 10 al 10 de 10) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, planta de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el **C. Gustavo Marcos Marcos**, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada "DMD CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V. en su carácter propietario, del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] <sup>3</sup> con Cédula Profesional 7028701, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco.

**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 del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Ingeniero Civi [REDACTED] <sup>3</sup> con Cédula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como Asesor en Seguridad Estructural y Responsable del Diseño, Planos y Memoria de Cálculo Estructural en carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco; en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

**7. Alineamiento Vial.**

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000308/22 de fecha 29-veintinueve días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en la Esquina Vallarta, Números 1058 y 419, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] <sup>2</sup> en el cual se indica lo siguiente: para la calle 5 de mayo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Vallarta deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**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 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizados y signados por el **Ingeniero Civil** [REDACTED] **3** con Cédula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

- Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos**, de fecha del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, y actualización del mes de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por **Ingeniero Civil** [REDACTED] **3** con Cédula Profesional 1114748, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

- Presenta Anexo de Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 01-primer día del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por la Ingeniero Civil [REDACTED] **3** con Cédula Profesional 1535288, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 01-primer día del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/1006/2024**, NA.:IIAF0437152740 de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **autorizó de manera Condicionada en Materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado **"EDIFICIO DE USOS MIXTOS 5 DE MAYO"** en un predio ubicado en calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

**13. Estudio de impacto vial.**

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes febrero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por **COPRING-**Compañía Proyectos de Ingeniería y signado por el [REDACTED] **3** con número de cédula Profesional 5740708, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

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

- La zona donde se ubica el predio **no** es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico según el Atlas de Riesgos de Nuevo León, (se anexa hoja del atlas), por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h)



de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y en la Normativa Municipal está señalado dichos estudios como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4c establecida, debido a las características del giro tamaño y que no está en zona de riesgo, presenta los Estudios Hidrológico y Geológico.

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por la Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 12205376, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto de **Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías)**, con relación al predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

- Presenta **Estudio Hidrológico e Hidráulico**, elaborado por el M.I. Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 9027136, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto de **Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías)**, con relación al predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

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.

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

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

- Presenta **Estudio de Estabilidad de Taludes** realizado por SAAE GEO, S.A. DE C.V. y signado por la M.C. Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 5797379, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 04-cuatro días del mes de octubre del año 2024-dos mil veintiuno en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

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

**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/25959/2022** y número de expediente administrativo **L-FLDA-000119/23-02** de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar y Comercio** respecto del inmueble ubicado en la Calle 5-cinco de mayo Poniente, Número 1058, en Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral número [REDACTED] **2** el cual cuenta con una superficie total de **2,310.95** metros cuadrados.

- Presenta copia simple de instructivo y plano de **Fusión** con oficio número **23073/SEDUSO/2023**, integrado dentro del número de expediente **S-055/2023**, de fecha 30-treinta días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, donde **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** con una superficie de 2,175.63 metros cuadrados y el predio identificado en el número de expediente catastral [REDACTED] **2** con una superficie de 135.32 metros cuadrados, se fusionarán para formar un solo LOTE FUSIONADO con una superficie **total de 2,310.95 metros cuadrados**; predios colindantes a las calles Ignacio Vallarta y 5 de Mayo en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha del 28-veintiocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copia simple de instructivo, cartulina y planos (01 de 10 al 10 de 10), del oficio número **SEDUSO/03852/2024**, de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo **L-USDS-000050-24**, correspondiente a la autorización de **Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 161 Unidades Tipo Departamento), y Comercio (09-Locales Comerciales Tipo Tienda de Especialidades Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías)**, respecto del inmueble de Calle 5 de mayo Ponente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] **2** con superficie de 2,310.95 metros cuadrados, con una construcción total de 25,967.20 metros cuadrados autorizados.

**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 12-doce días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, y número de folio **DVFA-000157-25**, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en donde solicita Habitacional Multifamiliar y Comercio



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

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

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

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

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

- Allega la Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., de fecha 07-siete días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, con número de oficio SADM-DG/SP-0808-23, Siebel: 1-18986412 F-853/23, donde se considera factible con una vigencia de 02-dos años a partir de la fecha de presentación para un desarrollo del tipo Mixto, con una cantidad pre establecida de 161 departamentos y 9 locales, en una superficie de 2,310.95 m2, ubicado en la Calle 5 de mayo, Zona Centro entre Porfirio Diaz e Ignacio Vallarte en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificada con el número de expediente catastral [REDACTED] dicha Factibilidad fue presentada para la Autorización del Antecedente L-USDS-000050-24, se anexa como documento soporte que no cambia la cantidad de Departamentos.
- Allega copia simple de factibilidad de servicio de electricidad emitida por Comisión Federal de Electricidad de fecha 12-doce días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, con número de oficio OPFS-084/2024, donde se considera factible con una vigencia de 12-doce meses a partir de la fecha de elaboración, para el predio ubicado en Calle 5 de mayo, Número 1058, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; dicha Factibilidad fue presentada para la Autorización del Antecedente L-USDS-000050-24, se anexa como documento soporte que no cambia la cantidad de Departamentos.

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

**I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**

**II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,**

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

**IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

**V. Pago de derechos correspondientes;**

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 2; inciso B) numerales (3, 6, 8, 9, 12, 13 y 14); adicional fracción IV; inciso A) numeral 3 y adicional fracción I, respectivamente, del presente acuerdo.

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

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

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

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

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

**VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

**IX. Alineamiento Vial;**

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso **A)**, numerales 1, 2, 3, inciso **B)** numerales 3, 7 e inciso **A)** numeral 9, 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 (01 de 10 al 10 de 10) del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso **A)**, numerales 3 del presente resolutive.

• En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso **B)**, numeral adicional IV de la presente resolución.

**VII. Derogado.**

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

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

**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 9, del presente resolutive.

**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;**



- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) adicional fracción IV, de esta determinación.

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

- El giro solicitado de **1.1.2 Habitacional Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)** se considera como **PERMITIDO** y **Comercio 2.2. Tienda de Especialidades: 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.8 Farmacia, 2.2.12 Librerías, 2.2.17 Prendas de vestir**, se consideran como **CONDICIONADOS**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (161 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (09-NUEVE LOCALES COMERCIALES, TIPO TIENDA DE CONVENIENCIA ACCESORIOS Y REGALOS, PRENDAS DE VESTIR, FARMACIA, LIBRERÍAS Y PRENDAS DE VESTIR)**, emitida en fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del **Expediente administrativo número L-USDS-000050-24**, con oficio número **SEDUSO/03852/2024**, **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.

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

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

**XV. 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 Edificación, por la cantidad de \$ 4,751.88 (cuatro mil setecientos cincuenta y un pesos 88/100 M.N.), con número de recibo folio 3290000006068 de fecha 11-once días del mes de julio 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-USDE-000199-25-02** 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.

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

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

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

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

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

- Presenta Carta Responsiva del **Director Responsable de la Obra** de fecha del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Arquitecto **Arg.** [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 7028701, para el trámite de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías), para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de febrero del año 2025- dos mil veinticinco, firmada por el [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 5740708, para el trámite de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías), para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Geológico** de fecha del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por **Ing.** [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 12205376, para el trámite de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías), para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Hidrológico** de fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el **M.I. Ing.** [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 9027136, para el trámite de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías), para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>



- Presenta Carta Responsiva del **Diseño y Memoria de Cálculo Estructural y Asesor en Seguridad Estructural** de fecha 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con Cédula Profesional 8543708, para el trámite de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161- Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías), para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de mecánica de Suelos** de fecha del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con Cédula Profesional 1114748, para el trámite de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161- Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías), para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Anexo al Estudio de mecánica de Suelos** de fecha 01- primer día del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, firmada por la **Ingeniero Civil** [REDACTED] con Cédula Profesional 1535288, para el trámite de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161- Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02- Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías), para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes** de fecha 04- cuatro días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la M.C. Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional 5797379, para el trámite de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161- Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02- Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías), para el predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- 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 2, 2, (1 y 3), (1 y 3) respectivamente e inciso D) fracciones XV y XVI, del presente acuerdo.

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

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

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

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

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

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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 de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Calle 5 de mayo clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Habitacional Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)** se considera como **PERMITIDO** y **2.2. Tienda de Especialidades: 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.8 Farmacia, 2.2.12 Librerías, 2.2.17 Prendas de Vestir**, se consideran como **CONDICIONADOS**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con **autorización de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (161 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA ACCESORIOS Y REGALOS, FARMACIA, LIBRERÍAS Y PRENDAS DE VESTIR)**, emitida en fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del Expediente administrativo número L-USDS-000050-24, con oficio número SEDUSO/03852/2024, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del



presente Reglamento”, por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

**TERCERO. Verificación física.** De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 30-treinta días del mes de julio del año del 2025-dos mil veinticinco el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, adscrito a ésta Secretaría, hace constar que:

- “Que el inmueble antes mencionado corresponde una edificación vertical de 4 niveles, la cual se encuentra en proceso de construcción. Observando trabajos de albañilería, así como la preparación de cimbra de madera y estructura metálica de polines para colado en losa de 4 nivel.
- Debido a las condiciones en las que se encuentra el inmueble, no se observan áreas ajardinadas de acuerdo a plano del proyecto.
- Debido a las condiciones en las que se encuentra el inmueble, no se observan cajones de estacionamiento.
- Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra verificar que el avance presentado hasta el momento de la visita; si corresponde de acuerdo a plano de proyecto anexo.
- Se anexa reporte fotográfico del inmueble”.

**CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.**

**Datos de Construcción**

M2 Autorizados: 25,967.20 m2  
 M2 a Modificar: 16,530.81 m2  
 M2 por ampliar: 10,086.99 m2  
 M2 por Demoler: 370.60 m2  
 M2 de Construcción total: 26, 617.80 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 Autorizados: 25,967.20 m2  
 M2 área por Modificar: 16,530.81 m2  
 área por Ampliar: 10,086.99 m2  
 M2 área por Autorizar: 10,086.99 m2  
 M2 de Edificación total: 26,617.80 m2  
 M2 Estacionamiento Techado: 9,159.72 m2  
 Número de cajones de estacionamiento: 271 cajones de estacionamiento.

**QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas:**

NIVEL	M2 AUTORIZADA L-USDS-050-24	M2 MODIFICACIÓN AL PROYECTO	M2 POR AMPLIAR	M2 POR DEMOLER	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	719.33					
PLANTA BAJA	1,657.10	1,451.29	314.35	245.98	1,765.64	Motor lobby, terraza, Vigilancia, buzón, lobby acceso, coworking, cuarto mensajería, frío, site, 3 elevadores, presurización, sink, montacargas, cubos de instalaciones, escaleras, 3 medio baños, 3 oficinas de administración, 02 celdas, cuarto de máquinas, lavandería, bodega, subestación, cuarto de basura, cuarto reciclaje,

						medidores, transformadores, rampa de acceso a 2o. nivel; 1 locales Comercial y Planta baja del 2º. Local Comercial
NIVEL 2	1,668.70	1,407.42	164.16	124.75	1,571.58	<b>Estacionamiento:</b> Rampa de acceso a estacionamiento para 42 cajones (11 cajones compactos y 2 discapacitados) rack de bicicletas, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink, vestíbulo; Planta Alta del 2º. Local comercial
NIVEL 3	1,491.70	1,316.01	166.09		1,482.10	<b>Estacionamiento</b> para 45 cajones (11 compactos y 2 discapacitados), rack de bicicletas, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink, y vestíbulo
NIVEL 4	1,532.13	1,316.01	166.09		1,482.10	<b>Estacionamiento</b> para 45 cajones (11 compactos y 2 discapacitados), rack de bicicletas, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink, y vestíbulo
NIVEL 5	1,484.63	1,316.01	166.09		1,482.10	<b>Estacionamiento</b> para 45 cajones (11 compactos y 2 discapacitados), rack de bicicletas, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink, y vestíbulo
NIVEL 6	1,530.85	1,316.01	166.09		1,482.10	<b>Estacionamiento</b> para 45 cajones (11 compactos y 2 discapacitados), rack de bicicletas, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink, y vestíbulo
NIVEL 7	934.84	187.95	16.81		204.76	<b>Estacionamiento</b> para 45 cajones (11 compactos y 2 discapacitados), rack de bicicletas, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink, y vestíbulo
NIVEL 7.5			1,484.02		1,484.02	<b>Estacionamiento</b> para 3 cajones de estacionamiento estándar, escaleras, 3 elevadores, cubos de instalaciones, cuarto de máquinas y alberca

*Handwritten initials and marks in purple and blue ink.*



NIVEL 8	1,530.71	928.53	78.13		1,006.66	AMENIDADES: vestíbulo 4 terrazas, gimnasio, juniors, sports bar, kids club, open kitchen, salón de visitas, SSH, SSM, estar, explanada mirador, Chapoteadero, Alberca, 2 fire pit, asoleadero, Escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink,
NIVEL 9	766.81	437.13	388.81		825.94	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; 2 Departamentos: con 4 recámaras, 4 baños completos
NIVEL 10	752.61	442.24	397.97		840.21	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; 2 Departamentos: con 4 recámaras, 4 baños completos
NIVEL 11	752.61	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; 4 Deptos. con 2 baños completos y 2 recámaras; 5 Deptos. con 1 baño completo y 1 recámara y 1 Depto. con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 12	752.61	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; 4 Deptos. con 2 baños completos y 2 recámaras; 5 Deptos. con 1 baño completo y 1 recámara y 1 Depto. con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 13	752.61	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; 4 Deptos. con 2 baños completos y 2 recámaras; 5 Deptos. con 1 baño completo y 1 recámara y 1 Depto. con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 14	752.61	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; 4 Depto. con 2 baños completos y 2 recámaras; 5 Deptos. con 1 baño completo y 1

						recámara y <b>1 Depto.</b> con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 15	752.61	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; <b>4 Deptos.</b> con 2 baños completos y 2 recámaras; <b>5 Deptos.</b> con 1 baño completo y 1 recámara y <b>1 Depto.</b> con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 16	752.61	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; <b>4 Deptos.</b> con 2 baños completos y 2 recámaras; <b>5 Deptos.</b> con 1 baño completo y 1 recámara y <b>1 Depto.</b> con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 17	743.75	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; <b>4 Deptos.</b> con 2 baños completos y 2 recámaras; <b>5 Deptos.</b> con 1 baño completo y 1 recámara y <b>1 Depto.</b> con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 18	743.75	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; <b>4 Deptos.</b> con 2 baños completos y 2 recámaras; <b>5 Deptos.</b> con 1 baño completo y 1 recámara y <b>1 Depto.</b> con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 19	743.75	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; <b>4 Deptos.</b> con 2 baños completos y 2 recámaras; <b>5 Deptos.</b> con 1 baño completo y 1 recámara y <b>1 Depto.</b> con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 20	743.75	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; <b>4 Deptos.</b> con 2 baños completos y 2 recámaras; <b>5 Deptos.</b> con 1 baño completo y 1 recámara y <b>1 Depto.</b> con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 21	743.75	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; <b>4 Deptos.</b> con 2 baños completos y 2 recámaras; <b>5</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*Handwritten mark in blue ink.*



						Deptos. con 1 baño completo y 1 recámara y 1 Depto. con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 22	743.75	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; 4 Deptos. con 2 baños completos y 2 recámaras; 5 Deptos. con 1 baño completo y 1 recámara y 1 Depto. con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 23	743.75	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; 4 Deptos. con 2 baños completos y 2 recámaras; 5 Deptos. con 1 baño completo y 1 recámara y 1 Depto. con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 24	743.75	422.78	380.09		802.87	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; 4 Deptos. con 2 baños completos y 2 recámaras; 5 Deptos. con 1 baño completo y 1 recámara y 1 Depto. con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 25	683.67	423.21	404.70		827.91	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink; 4 Deptos. con 2 baños completos y 2 recámaras; 5 Deptos. con 1 baño completo y 1 recámara y 1 Depto. con 3 recámaras y 2 baños completos.
NIVEL 26	668.96	70.08	761.95		832.03	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink, Salón de eventos, sala privada, salón sensorial, SSH, SSM 4 Deptos. con 2 baños completos y 2 recámaras; 3 Deptos. Con 1 recámara y 1 baño completos
NIVEL 27	79.50		90.47		90.47	Vestíbulo, escaleras de servicios, 3 elevadores, cubos de instalaciones, montacargas, ducto presurización, sink
TOTAL	25,967.20	16,530.81	10,086.99	370.60	26,617.80	MULTIFAMILIAR (161 Departamentos) y COMERCIO (2 Locales comerciales tipo Tiendas de Especialidades)

*Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.*

**Nota:** La modificación al Proyecto consiste en una redistribución de áreas del proyecto en donde en su Antecedente (L-USDS-000050-24) se tienen autorizados 25,967.20 metros cuadrados, y se está Modificando a 16,530.81 metros cuadrados, se amplían 10,086.99 metros cuadrados y por demolición 370.60 metros cuadrados, quedando solo en diferencia de distribución de áreas ya que se sigue conservando para Multifamiliar los 161 Departamentos y para Comercio los 02 Locales Comerciales Tipo Tienda de especialidades, previamente aprobados.

**SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.** Que de acuerdo a lo solicitado, para la aplicación de los beneficios de la **Zona DOT** (Desarrollo Orientado al Transporte) el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte a un radio de 400 a 800 metros como lo es el sistema Metro, y el Bus Rapid Transit BTR, como es el caso de la Ecovía, de tal forma que la gente pueda vivir y satisfacer sus necesidades en el mismo perímetro de territorio y disponga del transporte público para recorrer distancias más largas. Es importante señalar que el Plan de Desarrollo citado, en el numeral **10.2.3** establece que "... En tanto se realiza el Plan o Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), en los predios que tengan una superficie de cuando menos 2000 mts, colindante a las líneas del Metro de la Ecovía se permitirá lo siguiente:

a) En la zona D.O.T., conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, se podrá incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS) indicados en el Plano de Densidades del presente Plan, en un 100%, así como disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En esta zona se permitirán las edificaciones con uso mixto (comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores), en cuyo caso la densidad y lineamientos urbanísticos será Libre.

b) La altura máxima de las edificaciones aplicable en esta zona, será la que corresponda a la densidad ya incrementada, esto es, la densidad que resulte al incrementarse en un 100%, la señalada en el Plan.

c) En los predios ubicados en el Barrio Antiguo, que estén en el supuesto descrito en el inciso anterior, previo a cualquier autorización, se deberá contar con dictamen positivo de la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo de conformidad con lo señalado por el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey.

d) En la zona D.O.T., descrita en el inciso a), se deberán implementar programas de movilidad urbana sustentable, a través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclovías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con especies nativas. En estas zonas, los proyectos de construcción y edificación del suelo, deberán ubicar las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV), al frente del predio, con la finalidad de crear sendas o corredores verdes..."

Y atendiendo las disposiciones reglamentarias municipales, específicamente el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que estas son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente.

Señalando a su vez, que lo no previsto por este Reglamento se aplicarán supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables, estableciendo en el artículo 4 fracción LXXXIV, que deberá entenderse por Zona DOT lo siguiente: "...Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación..."



También, el artículo 73 del citado Reglamento señala en el Capítulo V, Conservación y Mejoramiento Urbano, Sección Primera, Desarrollo Orientado al Transporte, lo siguiente:

*"...Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:*

- I. *Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.*
- II. *Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.*
- III. *La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.*
- IV. *En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.*
- V. *El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.*
- VI. *Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.*
- VII. *Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.*
- VIII. *En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.*

*Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados..."*

\*Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización** de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (161 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA ACCESORIOS Y REGALOS, FARMACIA, LIBRERÍAS Y PRENDAS DE VESTIR), emitida en fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del **Expediente administrativo número L-USDS-000050-24**, con oficio número **SEDUSO/03852/2024**, 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.

\*Por lo que sigue cumpliendo con las características de la Zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte), Comercio en Planta Baja y Multifamiliar, por lo que los Lineamientos y Densidad son Libres como lo establece el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; así mismo, con el ALC (Área Libre Complementaria) de 185.89 metros cuadrados (8 %) como lo marca el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**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, no obstante, lo anterior en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón	Por vivienda	161- viviendas	161- cajones	271 cajones  (193- estándar, 66- compactos y 12- discapacitados)	SI CUMPLE
2.2 Accesorios y Regalos, Prendas de vestir, pieles, Farmacia, Librerías	35.00	M2	362.85 M2	11- cajones		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>*172- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 86-cajones.</b>					

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

\*Por lo anterior se advierte que si le fuera aplicado el disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50% es evidente que cumple con ello.

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.** Ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió resolución del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV No. 000308/22** de fecha 29-veintinueve días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en la Esquina Vallarta, Números 1058 v 419. Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] **2** en el cual se indica lo siguiente: para la calle 5 de mayo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Vallarta deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**NOVENO. Dictámenes y/o Vistos Buenos (Internos y externos)**

**a) Dictámenes Internos:**

- Mediante **Oficio No. GDV/0641/2025**, de Lineamientos Técnico Ambiental 122/25, de fecha a 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000199-25-02** ubicado en la calle 5 de mayo Poniente. Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**
- Mediante oficio número oficio **PRT/891/2025-** de fecha a los 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **GME/838/2025-** de fecha a los 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** adscrita a esta Secretaría, se le **Otorga Visto Bueno Condicionado** el cual fue revisado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.
- Mediante oficio número **PRT/762/2025-** de fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la



estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

- Mediante oficio número oficio **PRT/886/2025**- de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Geológica- Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/711/2025**- de fecha a los 10-diez días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

**b). Opiniones y/o Vistos Buenos Externas:**

- Mediante copia simple de oficio número **DPCE-SAP-AR-836-2023** de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2023-dos ml veintitrés, en donde Protección Civil del Estado de Nuevo León, otorga las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberán implementar para el proyecto de Construcción de un Edificio Multifamiliar de 185 departamentos, Locales Comerciales en un predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**
- Mediante copia simple de **Folio Número IR24-550 y Planos** de fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2024-dos ml veinticuatro, en donde Bomberos de Nuevo León, A.B.P., Dirección de Ingeniería contra Incendios, emite los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, para el **Habitacional Multifamiliar (161 Departamentos) y Comercio (2-dos locales Comerciales tipo tienda de especialidades)**, de un predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**
- Mediante Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/1006/2024**, NA.:IIAF043715183052740 de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado **"EDIFICIO DE USOS MIXTOS 5 DE MAYO"** en un predio ubicado en calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**

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

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos aquí expuestos, y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral denominada **"DMD CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V.** la **Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías, previamente aprobados)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 2,310.95 metros cuadrados, considerando que es **Modificación a Proyecto de 25,967.20 metros cuadrados Autorizados a 16,530.81 metros cuadrados**, una **Ampliación de 10,086.99 metros cuadrados**, y una **Demolición Parcial de 370.60 metros cuadrados**, dando un **Total de Construcción de 26,617.80 metros cuadrados**, respecto, al predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente, Número

1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 lo que antecede dentro del presente expediente administrativo.

**SEGUNDO.** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Calle 5 de mayo clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en donde los usos solicitados para **1.1.2 Habitacional Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)** se considera como **PERMITIDO** y **2.2. Tienda de Especialidades: 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.8 Farmacia, 2.2.12 Librerías, 2.2.17 Prendas de vestir**, se consideran como **CONDICIONADOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (01 de 10 al 10 de 10)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (161-Unidades tipo Departamentos) y Comercio (02-Locales Comerciales, tipo Tienda de Especialidades, Accesorios, Regalos, Prendas de Vestir, Farmacias y Librerías)**, 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 para el Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (01 de 10 al 10 de 10)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Habitacional Multifamiliar (161 unidades tipo Departamento) y Tienda de Especialidades (Accesorios y Regalos, 2.2.8 Farmacia, 2.2.12 Librerías, 2.2.17 Prendas de vestir).**
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **271- doscientos setenta y un cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas el **área de Jardín que presenta el proyecto.**
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.  
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/0641/2025 y Lineamientos Técnico Ambiental 122/25 de fecha 02-dos días del mes de diciembre 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 las Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante "la NAE") o la norma o instrumento jurídico que se indique en el punto en particular y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante RPA e IUM):**

**Durante la etapa de ampliación y demolición parcial.**

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 ampliación y demolición parcial 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 la ampliación y demolición parcial 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 del Estado de Nuevo León 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 ampliación y demolición, 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 de la NAE).
8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en 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 los transporten 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 7.2.1.8 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 de la 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 De la 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 de la NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de ampliación y demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
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).

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 ampliación y demolición 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 tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y ampliación 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, 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 atmósfera (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 resolutive del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificio de Usos Mixtos 5 de Mayo"** emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Número SMA/DIRA/1006/).
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 **"Edificio de Usos Mixtos 5 de Mayo"**.
28. 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**

29. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas y de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas (horario para multifamiliares) y ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales tipo tienda de especialidades).
30. 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).
31. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

##### **Contaminación del Suelo**

32. 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).
33. 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).



34. 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).
35. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
36. 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**

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

#### **Contaminación del Agua**

38. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
39. 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 multifamiliares, 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.
40. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
41. 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**

42. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
43. 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 de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
44. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
45. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
46. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

47. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-449-25 el cual fue resuelto con la reposición 525 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
48. De acuerdo al cuadro de áreas presentado en el plano del proyecto no está cuantificando los metros cuadrados de área jardinado pero en el dibujo sí, no obstante, deberá contar con 1 árbol nativo de 2 pulgadas de diámetro de tronco por cada 100 m<sup>2</sup> de ésta área, en cuanto a estacionamiento, deberá de contar con 01 árbol nativo con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 136-ciento treinta y seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron los 136 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

#### **Imagen Urbana**

49. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

50. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- d) **La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio PRT/891/2025- de fecha a los 02-dos días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano concluyendo que el proyecto es Factible solo en opinión técnica en materia de VIALIDAD, el cual señala lo siguiente:**

### CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 9 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el 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 los dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que ésta dirección considera que el estudio de movilidad cuanta con el contenido mínimo requerido establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referentes a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 29 de noviembre del 2024, en el cual el [REDACTED] con Cédulas Profesionales 4804064 (Ingeniero Civil), 5740708 maestría en ingeniería con orientación en ingeniería de tránsito y vías terrestres) y 9028505 (Doctorado en filosofía con orientación en arquitectura y asuntos urbanos), manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  - Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
  - Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
  - De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con los distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.
  - Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
  - El acceso vehicular deberá ser única y exclusivamente por la calle 5 de Mayo, tal y como lo señalan en los planos del proyecto a revisión.
  - La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey.
- El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las



normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deben ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

**ARTÍCULO 58.** Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El desarrollador queda obligado a la habilitación de banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar a la pavimentación colectiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones y a la habilitación de su banqueta colindante.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior

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

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

**e) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio GME/838/2025, en el cual Otorga el Visto Bueno Condicionado, para el expediente administrativo número L-USDE-000199-25-02, en fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2025 - dos mil veinticinco.**

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

1. *El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización horizontal y vertical especificado en el plano autorizado identificado como DCT-01*
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral 02-036-007, con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación.
4. *El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección, para su validación.*
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de licencia en trámite.**

**f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/762/2025 de fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

En cuanto a lo estructural, **presenta la información requerida**, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 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 también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

- g) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico en materia Geológica-Geotécnica con oficio No. PRT/866/2025 de fecha a los 19-diecinove días del mes de noviembre 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:

**OPINIÓN TÉCNICA:**

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

**CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS Y EXPLORACIÓN GEOTÉCNICA:**

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 30.0m, se determinaron las propiedades del suelo. El nivel freático se detectó a una profundidad de 16.70 m.

**CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:**

De acuerdo al Estudio Geológico, el predio en estudio se encuentra en el frente tectónico de la Sierra Madre Oriental (SMO) formado por los sedimentos transportados (Aluvión) por los flujos intermitentes y permanentes provenientes de la SMO. De la exploración geológica superficial no se detectaron afloramientos de roca expuestos en donde se pudieran tomar datos geológicos estructurales como, por ejemplo, azimuts, buzamientos y/o geomecánicas. En la zona de estudio se verifican materiales aluviales indicados en las cartas geológicas. Se concluye que no existe Riesgo Geológico, condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecidas en el presente estudio.

**RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:**

De acuerdo al estudio, se realizó para un corte máximo de 3.80 m, en donde se pudo determinar que la excavación puede realizarse sin utilizar ningún elemento de contención y utilizando concreto lazado. Se obtuvieron factores de seguridad mayores a 6. Se recomienda proteger los taludes de los agentes climáticos utilizando concreto lazado, con lo que se le dará mayor estabilidad y se evitará el deterioro de los taludes mientras se ejecutan la construcción del sótano.

**CONCLUSIONES:**

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

- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.
- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el [REDACTED] (Cédula Profesional 11801695) para el Estudio de Mecánica de Suelos, la [REDACTED] (Cédula Profesional 12205376) para el Estudio Geológico y la [REDACTED] (Cédula Profesional 8142653).
- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 16.70m., 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 azoven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje".

- Adicionalmente, se deberá seguir las siguientes recomendaciones generales:
  - El predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato de desplante recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
  - Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotostática para 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 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 del laboratorio de Mecánica de Suelos.
  - El nivel de desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato de roca sana.
  - Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se envíen fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
  - Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc. Para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
  - Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
  - Los muros de contención deberán construirse bajo las estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar las cargas hidrostáticas.
  - En los casos en los que el muro forme parte de las áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la implementación total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso de 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 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 pares adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de las faltas de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargadas en la corona.
  - Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr una adecuada culminación, quedan bajo tal y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
  - Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
  - Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

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



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

**h) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico en materia Hidrológica- Hidráulica con oficio No. PRT/711/2025 de fecha a los 10-diez días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

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

**EN CUANTO A LOS ASPECTOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA:** De acuerdo al Estudio Hidrológico realizado por el Ing. [REDACTED] (cédula Profesional 9027136) con fecha de enero de 2025; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, referente al contenido del Estudio Hidrológico- Hidráulico.

**CONCLUSIONES**

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de **HIDROLOGÍA** correspondiente a la Licencia Solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberán atender 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 problemas que éstos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - No depositar material producto de los movimientos de las tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey.
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 prejuicios 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 i 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 [REDACTED] (Cédula Profesional 9027136) en el estudio Presentado.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director responsable de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en éste proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

*J. M. M.*

*6*



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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**



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

**Energía renovable:**

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

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

• Presenta copia simple de oficio número **DPCE-SAP-AR-836-2023** de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, en donde Protección Civil del Estado de Nuevo León, otorga las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberán implementar para el proyecto de Construcción de un Edificio Multifamiliar de 185 departamentos, Locales Comerciales en un predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente. Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta copia simple de **Folio Número IR24-550 y Planos** de fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde Bomberos de Nuevo León, A.B.P., Dirección de Ingeniería contra Incendios, emite los lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, para el **Habitacional Multifamiliar (161 Departamentos) y Comercio (2-dos locales Comerciales tipo tienda de especialidades)**, de un predio ubicado en la calle 5 de mayo Poniente. Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **SMA/DIRA/1006/2024**, NA.:IIAF043715183052740 de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua, y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado **"EDIFICIO DE USUS MIXTOS 5 DE MAYO"** en un predio ubicado en calle 5 de mayo Poniente, Número 1058, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, qué, 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.** En cuanto a la licencia de uso de edificación se estará a lo ordenado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el cual establece "... La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido...". En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los

proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o **la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años** computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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.

**SEPTIMO.** 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.

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



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

**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/Iegh/Ngcg/Gadr/Jerc

Siendo las 9:24 horas del día 06 del mes de Abril del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Jose Luis Rivera Moreno, en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.


EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubi Paz Delgado  
FIRMA: [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Jose Luis Rivera Moreno  
FIRMA: [Signature]

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000199-25-02
	Fecha de Clasificación	15 de Mayo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 05-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Póliza.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.