



INSTRUCTIVO

APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA: BANCO REGIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, (FIDEICOMISO 851-02578).

DOMICILIO: [REDACTED] ¹

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 03-tres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis. -----
----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000276-25-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 01-primero de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, por el C. Juan Antonio González Amaya, apoderado legal de la persona moral denominada **Banco Regional Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, (Fideicomiso 851-02578)**; propietaria del inmueble ubicado en la Avenida: Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de 19,159.54 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (940-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS -HOTEL 4 ESTRELLAS (152 HABITACIONES) Y COMERCIO (24-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, 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 conformidad a lo establecido en el artículo 308 fracción IV, 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y lo dispuesto por el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y artículos 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 (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,

Handwritten initials and marks in blue and purple ink.



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 **147,894.17** metros cuadrados a **136,716.68** metros cuadrados y una **Ampliación** de **11,124.18** metros cuadrados, dando un **total de Construcción de 147,840.86 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 **147,894.17** metros cuadrados a **136,716.68** metros cuadrados, y una **Ampliación** de **11,124.18** metros cuadrados, dando un **total de Construcción de 147,840.86 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;

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Juan Antonio González Amaya**, en su carácter de Apoderado Legal de la institución denominada **Banco Regional Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (Fideicomiso 851-02578)** como propietario, del predio ubicado en la **Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, e identificado con expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Arq. **3** con número de Cédula Profesional 7028701, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco.

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 30 al 30 de 30) para autorización con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, planta de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el **C. Juan Antonio González Amaya**, en su carácter de Apoderado Legal de la institución denominada **Banco Regional Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero** como propietario, del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Arq. **3** con Cédula Profesional 7028701, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco.

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



- Presenta copia certificada de Escritura Pública número **34,748**- treinta y cuatro mil setecientos cuarenta y ocho, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 16-dieciseis días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, referente a un CONTRATO DE FIDECOMISO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, que otorgan las siguientes partes: por una Parte, las Sociedades denominadas: **Inmobiliaria y Constructora Albino, S.A. de C.V., TRAZZO Urbano Internacional, S.A. de C.V. y Buró Constructivo, S.A. de C.V.** como Fideicomitentes y Fideicomisarias, y por otra parte con carácter de Fiduciaria **Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero (Fideicomiso 851-02578)**; del inmueble con superficie de 19,159.540 metros cuadrados, ubicado en Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] ² la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo la Inscripción [REDACTED] ⁴

- Presenta copia simple de Escritura Publica número **82,289**- ochenta y dos mil doscientos ochenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos, en fecha 13-trece días del mes de noviembre 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 de Nuevo León, referente a EL CONVENIO DE ADHESIÓN Y TERCER MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDECOMISO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO 851-02578, que celebran **Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero** en su carácter de **Fiduciario; Inmobiliaria y Constructora Albino, S.A. de C.V., TRAZZO Urbano Internacional, S.A. de C.V. y Buró Constructivo, S.A. de C.V.** como **Fideicomitentes y Fideicomisarias**; y **ST Urbanismo, S.A. de C.V.** como Fideicomisaria en Segundo Lugar, y por último, **Especialidades y Servicios Industriales, S.A. de C.V.** quien a partir del presente CONVENIO adquiere el carácter de **Fideicomitente O Fideicomisario**; respecto al inmueble con superficie de 19,159.540 metros cuadrados, ubicado en Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] ² la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ⁴

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **1,871**- mil ochocientos setenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en esta Ciudad, referente a la CONSTITUCIÓN DE UNA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE que se denominará **Banco Regional, de Monterrey, Sociedad Anónima**, la cual se encuentra Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, en Monterrey, Nuevo León, registrada bajo el [REDACTED] ⁴

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **35,117**- treinta y cinco mil, ciento diecisiete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 6-seis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en ésta Ciudad, referente a la MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, a fin de modificar la denominación del Banco, para quedar como **Banco Regional de Monterrey Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero**. la cual se encuentra Inscrita en el Registro Público de Comercio mediante el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] ⁴

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **85,167**- ochenta y cinco mil, ciento sesenta y siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular

de la Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en donde la C. **María del Roble Galván Kruger**, actuando por cuenta y orden del **Fideicomiso 851-02578**, en su carácter de Delegado Fiduciario de la Institución **Banco Regional S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero**, en su carácter de Fiduciaria del **Fideicomiso 851-02578**, otorga PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, SIN FACULTADES PARA DELEGAR O SUSTITUIR, a favor de los C.C. **Gustavo Marcos Marcos**, Fernando Castro Armas, David Ulises Rivera Reyes, **Juan Antonio Nava Ortiz** y **Juan Antonio González Amaya**.

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Juan Antonio González Amaya**, con número [REDACTED] ⁵ (Apoderado Legal de la Institución **Banco Regional S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso 851-02578**).
- 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 Institución **Banco Regional S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso 851-02578**).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Juan Antonio Nava Ortiz**, con número [REDACTED] ⁵ (Apoderado Legal de la Institución **Banco Regional S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso 851-02578**).

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio número **409B-6105** de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente del 1er. bimestre del año 2022-dos mil veintidós al 6º. bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, del al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²
- 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 3290000006732 de fecha 02-dos días del mes de septiembre 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-000276-25-02** al expediente catastral [REDACTED] ²

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** realizada y signada por el **Ingeniero Civil Francisco Román Torres Hernández**, con Cédula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad del Diseño y Memoria de Cálculo Estructural de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco y responsiva como Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha estudio y carta responsiva de fecha 05-cinco del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta **Peritaje Estructural** de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por el **Ingeniero Civil Francisco Román Torres Hernández**, con Cédula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad del Diseño y Memoria de Cálculo Estructural de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco y responsiva como Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha estudio y carta responsiva de 05-cinco del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²



7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000723/18** de fecha 23-veintitrés días del mes de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, esquina con Avenida Colón y calle Antonio I. Villarreal, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que si se prevé la modificación de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es decir; para la Avenida Francisco I. Madero, deberá respetar la banqueta existente, para la Avenida Colón deberá respetar 17.50 metros del centro de la Avenida Colón hacia el predio y para la calle Antonio I. Villarreal deberá respetar la banqueta existente.

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 marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el **Ingeniero Civil** **3** con Cédula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad del Diseño y Memoria de Cálculo Estructural de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco y responsiva como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha estudio y carta responsiva de fecha 05-cinco del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos**, de fecha del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por la Ingeniero Civil **3** con Cédulas Profesionales 1535287 y 1535288, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**

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

- Presenta copia simple de oficio No. **DPCE-SAP-AR-385-2025** de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2** se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como , contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **0380/IA/22**, NA.:IIAF0437131296 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **Autorizó de manera Condicionada en Materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado **"NOVUS"** en un predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Movilidad**, realizado por GEOEST- Geotecnia Estructural y signado por el M.I. [REDACTED] **3** con número de Cédula Profesional 9324615, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 21-veintiun días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, 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 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 abril del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por el **Ing. José Refugio Martínez Coronado** con número de Cédula Profesional 6025501, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 19-diecinieve días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto de Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados, con relación al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

- Presenta **Estudio Hidrológico**, elaborado por el **Ing. Carlos Uriel Casas de Ochoa** con número de Cédula Profesional 13270619, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 02-dos días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto de Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados, con relación al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

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

- Presenta copia simple de Seguro de todo Riesgo de Construcción Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Número [REDACTED] **6** de fecha 30-treinta días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por MAPFRE



Tepeyac, S.A. de C.V., la cual cuenta con fecha de vigencia del 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco a los 30-treinta días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis.

- Presenta copia simple de Seguro de Responsabilidad Civil, Construcción con Número de Póliza [REDACTED] 6 de fecha 16-dieciseis 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-veintitres días del mes de septiembre del año 2026-dos mil veintiséis, respecto a la Construcción General de Edificios, denominado, **Novus** ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- No aplica el estudio para este proyecto en específico en el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la [REDACTED] 1 [REDACTED] con fecha de facturación del 08-ocho días del mes de agosto a los 09-nieve días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos, con **Oficio Número SEDUE 8674/2018** y número de expediente administrativo **L-000263-18** de fecha 30-treinta días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se **Autorizó** la **Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 119-ciento diecinueve unidades de vivienda tipo Departamento y 15-quince Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, para el inmueble ubicado en la **Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de **19,159.540** metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos con **Oficio Número SEDUE 17045/2021**, y número de Expediente Administrativo **L-000255-20** de fecha 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se **Autorizó la Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar (de 119 a 941 Unidades Tipo Departamento) y Hotel en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Multifamiliar (DOT)**, del inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en esta Ciudad, e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] ² respecto al inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 19,159.54 metros cuadrados, en la cual se autorizó un total de 147,894.17 metros cuadrados de construcción.

- Presenta copia simple de Planos correspondientes a Prórroga de Licencia de Construcción con número de Expediente Administrativo **L-PRLC-000149/2024**, en donde la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible **Autoriza la Prórroga de Construcción** en fecha de los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro a los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2027-dos mil veintisiete, respecto al predio que nos ocupa, ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²

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 29-veintinueve días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en donde solicita la Construcción de Desarrollos Verticales Multifamiliares, donde indica presentar el Resolutivo de Manifestación de Impacto Ambiental.

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

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

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

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

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

- Allega copia simple de factibilidad de servicio de electricidad emitida por Comisión Federal de Electricidad de fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, con número de oficio 2361/2024, referente al presupuesto de Ampliación de energía eléctrica, con una vigencia de 02-dos meses a partir de la fecha de elaboración, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Allega copia simple de Convenio de Aportación para Obras de Infraestructura de fecha 26-veintiseis días el mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, que celebran por una parte Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., y por otra parte TRAZZO Urbano Internacional, S.A. de C.V. donde se obliga a la Aportación de Obras de Infraestructura de los



Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario por concepto de Aportación para Obras de infraestructura para el nuevo desarrollo ubicado en Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera (**Novus**) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- I. **Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. **Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,**
- 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 4; inciso **B)** numerales (3, 6, 8, 9, 12, 13 y 14); adicional fracción IV; inciso **A)** numeral 5 y adicional fracción I, respectivamente, del presente acuerdo.

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

- I. **Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;**
- II. **Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**
- III. **Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- IV. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- VI. **Planos del Proyecto Arquitectónico;**
- 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, 4, 4, 5, 3, 7, 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 30 al 30 de 30) del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 del presente resolutivo.

- 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 A), numeral adicional IV, de ésta acuerdo.

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 resolutivo.

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

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

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

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

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

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

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

- El giro solicitado de **1.1.2 habitacional multifamiliar (2 o más viviendas por lote), 2.3.1 COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y 3.4.5 y 3.8.3 SERVICIO (Hotel 4 Estrellas)**, se consideran como PERMITIDOS, por lo que no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 119 A 941 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), HOTEL EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR (DOT)**, emitida en fecha 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, dentro del **Expediente administrativo número L-000255-20**, con oficio número **SEDUE/17045/2021**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

S. N. M.
J.





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

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

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

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 resolutivo.

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

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

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

- Presenta Carta Responsiva del **Director Responsable de la Obra** de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Arquitecto Arq. [REDACTED] ³ con número de Cédula Profesional 7028701, para el trámite de la **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Movilidad** de fecha 21-veintiun días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, firmada por el M.I. [REDACTED] ³ con número de Cédula Profesional 9324615, para el trámite de la **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Geológico** de fecha 19-diecinieve días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ing. [REDACTED] ³ con número de Cédula Profesional 6025501, para el trámite de la **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Hidrológico** de fecha 02-dos días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ing. [REDACTED] ³ con número de Cédula Profesional 13270619, para el trámite de la **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta Carta Responsiva del **Diseño y Memoria de Cálculo Estructural** de 05-cinco días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con Cédula Profesional 8543708, para el trámite de la **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta Carta Responsiva del **Asesor en Seguridad Estructural** de fecha 05-cinco del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con Cédula Profesional 8543708, para el trámite de la **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por la Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con Cédulas Profesionales 1535287 y 1535288, para el trámite de la **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²

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

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



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

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

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

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

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

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios 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. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 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 Avenida Francisco I. Madero clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 habitacional multifamiliar (2 o más viviendas por lote), 2.3.1 COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y 3.8.3 SERVICIO (Hotel 4 Estrellas)**, se consideran como **PERMITIDOS. Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9**

Handwritten initials and signatures in blue and purple ink.



Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). **2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías; 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas), 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización** de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 119 A 941 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), HOTEL EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR (DOT), emitida en fecha 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, dentro del **Expediente administrativo número L-000255-20**, con oficio número **SEDUE/17045/2021**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. Verificación física. De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 07-siete días del mes de octubre del año del 2025-dos mil veinticinco el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, adscrito a ésta Secretaría, hace constar que:

- o "Mediante recorrido por el interior del predio, se logra observar torre vertical de 40 niveles, la cual corresponde a unidades habitacionales tipo departamentos, así como edificación perteneciente a niveles de estacionamiento de 6 y 7 niveles, el inmueble presenta diferencias en algunos niveles de la torre de departamentos; se anexa tabla con observaciones marcadas.
- o De acuerdo a la verificación ocular en el inmueble, se logra observar un 35% de avance total de acuerdo a proyecto anexado. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra verificar que la torre 1 se encuentra edificadas todas las losas, encontrándose en etapa de albañilería en todo su interior. La torre 2 presenta un avance constructivo de 5 niveles, destinados a estacionamiento; presentando plantas libres en todos los niveles. La torre 3 no presenta ningún avance constructivo; por lo que el espacio destinado presenta suelo de materia orgánica. La torre de hotel presenta un nivel con losa de concreto y se observan trabajos de armado de columnas en el nivel 2. El área de estacionamiento presenta avance de 6 y 7 niveles edificados; sin embargo, no se encuentran edificados los m2 en su totalidad en cada nivel.
- o Se observa avance constructivo de 6 y 7 niveles en edificación perteneciente al estacionamiento.
- o Debido al estado en que se encuentra el inmueble; no se observan áreas ajardinadas.
- o Se anexa reporte fotográfico del inmueble".

Por lo que, una vez habiendo subsanadas las observaciones detectadas en la verificación, los cuales se encuentran plasmados en los planos sujetos a la presente autorización, es por lo que se determina su cumplimiento.

Se realiza microzonificación.



CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

Datos de Construcción

M2 Autorizados:	147,894.17 m2
M2 a Modificar:	136,716.68 m2
M2 por Ampliar:	11,124.18 m2
M2 de Construcción Total:	147,840.86 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados:	147,894.17 m2
M2 área por Ampliar:	11,124.18 m2
M2 área por Autorizar:	11,124.18 m2
M2 de Edificación total:	147,840.86 m2
M2 de Estacionamiento Cubierto Antecedente:	42,062.84 m2
M2 de Estacionamiento Cubierto Ampliación:	4,330.61 m2
M2 Estacionamiento Techado Total:	46,393.45 m2
Número de cajones de estacionamiento:	1,300 cajones de estacionamiento.

QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas:

NIVEL	M2 AUTORIZADOS L- 255/20	MODIFICACIÓN AL PROYECTO	POR AMPLIAR	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	10,851.29	8,732.06	1,088.53	9,820.59	Lobby Torre I, Sala de Espera, Paquetería Buzón, Kids Room, Terraza Doble altura, SSH, SSM, Gimnasio, Arcade Room, Salón Lounge, Sport Bar/Lounge, Buffer de Mudanzas, Elevadores, 2 Escaleras, Terraza techada; Propuesta Suavizador, Basura Departamentos, Basura Comercio, lobby Hotel, 15 Locales Comerciales, 214 Cajones de Estacionamiento , 10 mini bodegas, Caseta de acceso, Acometida Eléctrica, Área CFE, Área de Carga y Descarga, Servicios, Contenedores de Basura, Bodega de Comercio, Bodega Residencial, Área de Servicios, Máquinas y Mantenimiento, Elevadores y escaleras de Torre II, lobby General, terraza doble altura, Oficina Administrativa Privada 1, Lobby Torre III, Escaleras y Elevadores Torre III, Contenedores de basura, rampas de acceso a niveles superiores de estacionamiento.
NIVEL 2	7,114.90	6,568.21	4,467.27	11,035.48	Oficina Administración torre I, 2 escaleras de acceso, Elevadores, Escaleras y Elevadores de Hotel, 134 mini Bodegas, 9 Locales Comerciales, Escaleras de Elevadores, Elevadores y escaleras de Torre II, SSH, SSM, Elevadores y 2 Escaleras de Torre III, 2 Rampas de acceso a Estacionamiento, 192 Cajones de Estacionamiento

NIVEL 3	10,725.53	9,801.67	816.34	10,618.01	Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos Torre I, 7 Departamentos, 236 Mini Bodegas, Escaleras y Elevadores de Hotel, Escaleras y Elevadores Torre II, Elevadores y 2 Escaleras Torre III, 2 Rampas de Acceso a estacionamiento, 220 Cajones de estacionamiento.
NIVEL 4	10,336.94	9,810.67	813.14	10,623.81	Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos Torre I, 7 Departamentos, 236 Mini Bodegas, Escaleras y Elevadores de Hotel, Escaleras y Elevadores Torre II, Elevadores y 2 Escaleras Torre III, 2 Rampas de Acceso a estacionamiento, 220 Cajones de estacionamiento.
NIVEL 5	10,336.94	9,808.52	816.30	10,624.82	Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos Torre I, 7 Departamentos, 224 Mini Bodegas, Escaleras y Elevadores de Hotel, Escaleras y Elevadores Torre II, Elevadores y 2 Escaleras Torre III, 2 Rampas de Acceso a estacionamiento, 220 Cajones de estacionamiento.
NIVEL 6/	10,668.46	8,765.02	585.45	9,350.47	Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos Torre I, 7 Departamentos, 105 Mini Bodegas, Escaleras y Elevadores de Hotel, Escaleras y Elevadores Torre II, Elevadores y 2 Escaleras Torre III, 2 Rampas de Acceso a estacionamiento, 234 Cajones de estacionamiento.
NIVEL 7	3,485.64	3,228.91	636.71	3,865.62	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 5 Departamentos, Terraza Descubierta y Alberca; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 5 Departamentos, Amenidades: 2- Salón Longe, Kareoke Room, Arcade, Gimnasio, SSH, SSM, 2 Terraza Descubierta, alberca Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 5 Departamentos, área de amenidades, Terraza Descubierta y Alberca; Hotel: Escaleras y Elevadores de acceso, Amenidades, cocina, comedor, SSH. SSM,; Terraza descubierta
NIVEL 8	3,299.23	3,159.37	60.67	3,220.04	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: Elevadores y escaleras de acceso, 19 habitaciones, área de servicio

Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.

Handwritten mark resembling a number 3.



NIVEL 9	3,299.23	3,159.37	60.67	3,220.04	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: Elevadores y escaleras de acceso, 19 habitaciones, área de servicio
NIVEL 10	3,299.23	3,159.37	60.67	3,220.04	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: Elevadores y escaleras de acceso, 19 habitaciones, área de servicio
NIVEL 11	3,299.23	3,159.37	60.67	3,220.04	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: Elevadores y escaleras de acceso, 19 habitaciones, área de servicio
NIVEL 12	3,299.23	3,159.37	60.67	3,220.04	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: Elevadores y escaleras de acceso, 19 habitaciones, área de servicio
NIVEL 13	3,299.23	3,159.37	60.67	3,220.04	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: Elevadores y escaleras de acceso, 19 habitaciones, área de servicio
NIVEL 14	3,299.23	3,159.37	60.67	3,220.04	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: Elevadores y escaleras de acceso, 19 habitaciones, área de servicio
NIVEL 15	3,299.23	3,192.46	60.68	3,253.14	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10

Q.N
S. MC

					Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: Elevadores y escaleras de acceso, 19 habitaciones, área de servicio
NIVEL 16	3,299.23	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Hotel: cubo de Elevadores y escalera.
NIVEL 17	3,299.23	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 18	3,332.31	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 19	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 20	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 21	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 22	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.

87
 M
 Φ



NIVEL 23	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 24	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 25	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 26	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 27	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 28	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 29	2,439.99	2,411.58	44.92	2,456.50	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 30	2,438.79	2,411.58	44.81	2,456.39	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.

Handwritten signatures and initials:
Q. Y
S. M
MK

NIVEL 31	2,438.79	2,411.58	44.81	2,456.39	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 32	2,438.79	2,411.58	-44.81	2,456.39	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 8 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 33	2,438.79	2,411.58	44.81	2,456.39	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 10 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 34	2,470.80	2,423.48	44.93	2,468.41	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de/ acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 35	1,633.54	1,617.49	99.51	1,717.00	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: cubo de Elevadores y escalera de acceso a terraza; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 36	1,633.54	1,617.49	118.03	1,735.52	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre II: cubo de Elevadores y escalera; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 10 Departamentos.
NIVEL 37	1,633.54	1,618.40	14.77	1,633.17	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos.
NIVEL 38	1,666.69	1,626.98	14.77	1,641.75	Torre I: Elevadores y 2 escaleras de acceso a Departamentos, 9 Departamentos; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos.
NIVEL 39	794.01	790.44	72.16	862.6	Torre I: Escaleras de acceso, bodega y azotea; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos.
NIVEL 40	794.01	790.44	67.12	857.56	Torre I: Escaleras de acceso, cuarto de máquinas de elevadores; Torre III: Elevadores y 2 escaleras de acceso, 9 Departamentos.
NIVEL 41	828.68	800.41	7.87	808.28	Torre III: Elevadores y 2 Escaleras de acceso, 9 Departamentos.



NIVEL 42			69.85	69.85	Torre III: Elevadores y 2 Escaleras de acceso a Terraza
NIVEL 43			97.94	97.94	Torre III: Sobrepasso de Elevadores y 2 Escaleras
TOTAL	147,894.17	136,716.68	11,124.18	147,840.86	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (940-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), SERVICIOS - HOTEL 4 ESTRELLAS (152 HABITACIONES) Y COMERCIO (24- LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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..."

En ese sentido, y atendiendo las disposiciones reglamentarias del orden municipal, específicamente el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual establece que éstas disposiciones 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

Handwritten initials and marks in blue and purple ink.



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 CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DE 119 A 941 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), HOTEL EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR (DOT)**, emitida en fecha 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, dentro del **Expediente administrativo número L-000255-20**, con oficio número **SEDUE/17045/2021**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

*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.



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, Nuevo León, 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	1 CAJÓN POR CAD		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1	Vivienda	940 Deptos.	940 cajones	1,300 cajones (18 para auto compacto, 24 cajones para discapacitados y 1,258 cajones estándar)	SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1	30.00 m2	2220 m2	74 cajones		
3.4.5 Hotel de 4 Estrellas	1	4.5 Hab.	152 Hab.	34 cajones		
REQUIERE TOTAL	1,048 CAJONES					

*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. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió determinación de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000723/18, de fecha 23-veintitrés de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, esquina con Avenida Colón y calle Antonio I. Villarreal, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [redacted] 2 en el cual se indica que si se prevé la modificación de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es decir para la Avenida Francisco I. Madero, deberá respetar la banqueta existente, para la Avenida Colón deberá respetar 17.50 metros del centro de la Avenida Colón hacia el predio y para la calle Antonio I. Villarreal deberá respetar la banqueta existente.

NOVENO. Opiniones y/o Vistos Buenos (Internos y externos)

a) Opiniones Internas:

• Mediante Oficio No. **GDV/0685/2025**, de Lineamientos Técnico Ambientales 149/25, de fecha a 11-once días del mes de diciembre de año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000276-25-02** ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [redacted] 2

• Mediante oficio número oficio **PRT/836/2025**, de fecha a los 30-treinta días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

• Mediante oficio número **GME/865/2025**- de fecha a los 09-nueve días del mes de diciembre 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/754/2025**, de fecha 14-catorce días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por

Handwritten initials and marks in blue and purple ink.

21551



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; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número oficio **PRT/875/2025-** de fecha 12-doce días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **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/904/2025-** de fecha a los 27-veintisiete 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 Hidrológica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.

Opiniones Externas:

- Mediante copia simple de oficio número **DPCE-SAP-AR-385-2025** de fecha **25-veinticinco días del mes de junio del 2025-dos mil veinticinco**, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, ubicado en la **Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como , contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Mediante Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número **0380/IA/22**, NA.:IIAF0437131296 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado "**NOVUS**" en un predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] **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** la Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades de Vivienda tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) Previamente Autorizados, para la totalidad de la superficie de terreno de 19,159.54 metros cuadrados, considerando que la Modificación a Proyecto es a razón de 147,894.17 metros cuadrados a 136,716.68 metros cuadrados, y una Ampliación de 11,124.18 metros



cuadrados, dando un total de Construcción de 147,840.86 metros cuadrados, en relación al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2** lo que antecede dentro del presente expediente administrativo.

SEGUNDO. Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica, cartulina, y planos, la cual debidamente autorizados, forman parte integrante del presente acuerdo y deberá **"cumplir con los siguientes vistos buenos, lineamientos y Obligaciones"**:

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 30 al 30 de 30), los cuales, debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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.

Handwritten initials and marks in purple and blue ink.

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

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos** (01 de 30 al 30 de 30) 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 (940-Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento cajones de estacionamiento, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas el área de absorción 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 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 **Materia Ambiental**, deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/0685/2025 y Lineamientos Técnico Ambientales -149/25 de fecha 11-once 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:

En atención a su solicitud, con relación al trámite Municipal de Licencia de Construcción (**Modificación al Proyecto y Ampliación**) y Uso de Edificación para **Habitacional Multifamiliar (con 940 Unidades de Vivienda Tipo Departamento), Hotel (152 Habitaciones), Comercio (24 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)** previamente autorizados del expediente administrativo **L-USDE-000276-25-02**, en un predio ubicado en la Av. Francisco I. Madero No. 3600 Col. Obrera de Monterrey, N.L., identificado con el expediente catastral **2** me permito informarle que esta Dirección General para un Desarrollo Verde considera viable la solicitud al proyecto antes referido, siempre y cuando se cumplan los siguientes lineamientos; mismos que, de autorizarse el proyecto, solicitamos sean incluidos en el resolutivo correspondiente.

Se le ratifican como válidos y vigentes, siempre y cuando no contravengan con alguna nueva disposición jurídica, los Lineamientos Técnicos ambientales de la Licencia Municipal de Construcción (**Modificación a Proyecto y Ampliación**) y Uso de Edificación (**Ampliación**) para Multifamiliar, Hotel en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, y Comercio establecidos en el oficio SEDUE 17045/2021, de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2021-dos mil veintiuno; y aprovechamos para, además de hacer algunas actualizaciones, y toda vez que a la fecha de emisión del presente han surgido disposiciones jurídicas nuevas, deberá dar cumplimiento a lo siguiente en las etapas que resulte aplicable construcción y operación.

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

1. 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.

2. Los residuos que se generen durante las actividades de demolición o de construcción, deberán manejarse conforme lo establecido en los apartados 6, 7 y los puntos aplicables del apartado 8, de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 26 del mes de abril del año 2023. En caso de que las cantidades generadas de dichos residuos sea igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
3. 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).
4. 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).
5. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).
6. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad General del proyecto denominado "Novus".
7. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad General del proyecto denominado "Novus" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 0380/IA/22). Así mismo deberá apegarse a lo que dicte la autoridad en respuesta al escrito de fecha 16 de julio de 2025 con acuse de recibo por parte de la Secretaria de Medio Ambiente fechado (sello y firma) el día 24 de julio de 2025, el cual nos allega mediante copia simple anexa en su escrito denominado carta aclaratoria del día 7 de noviembre de 2025-dos mil veinticinco que nos allega mediante solicitud abierta fechada y recibida el 10 de noviembre de 2025. De dicha respuesta deberá presentar copia ante esta Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible para su integración al expediente y los efectos a que haya lugar.
8. En todos los patios de maniobras y estacionamientos de vehículos, se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos internamente, a fin de minimizar el levantamiento de partículas y polvos. 8.1.1.1. de la NAE)
9. Todos los establecimientos comerciales, industriales, de servicios e instituciones públicas o privadas, que cuenten con patios de maniobra y/o estacionamientos de vehículos deberán contar con un programa de operación, de limpieza y mantenimiento permanente, utilizando sistemas y/o mecanismos para evitar provocar la emisión, suspensión y re suspensión de polvo y partículas a la atmósfera, se podrá emplear alguna de las siguientes alternativas: a) En caso de contar con tratamientos superficiales o pavimento de tipo concreto hidráulico o asfáltico, deberá utilizar mecanismos de barrido aspirado, manual o mecánico barrido húmedo, (ver tabla 2) (8.1.1.2. de la NAE).
10. Para reducir el área de suelo perturbado propicio a re-suspenderse en la atmosfera, en estacionamientos y patios de maniobra, se podrá emplear alguna de las siguientes alternativas (8.1.1.3. de la NAE):
 - a) Aplicar una capa de al menos 15 centímetros de grava, concreto o residuos de la construcción potencialmente reciclables;
 - b) Humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable conforme a las especificaciones precisadas en la tabla 2, evitando el encharcamiento;
 - c) Aplicar cualquier supresor de polvos y/o instalar barreras físicas, mallas o rompevientos, para obstruir los vientos de erosión en zonas descubiertas. Las barreras pueden colocarse de manera perpendicular a la dirección del viento para reducir su velocidad.
11. 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).
12. 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).
13. Deberá contar con registro de las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de locales comerciales, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada



en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.

14. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta 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 1.30 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 614-seiscientos catorce árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron 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.
15. 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.
16. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

- d) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio PRT/836/2025 de fecha a los 30-treinta días del mes de octubre 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 30 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad 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, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuanta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 1 de abril del 2025, en el cual Alonso Kyle Martínez Garza, Ingeniero Civil con Maestría cor Orientación en Ingeniería de Tránsito y Vías Terrestres con Cédula Profesional 9324615, manifiesta ser 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:

- Se presenta un antecedente aprobado de la licencia L-255-20 de fecha 24 de agosto del 2021 con número de oficio SEDUE 17045/2021. El nuevo proyecto contempla una regularización a una nueva zona de estacionamiento por lo que se procede a una nueva revisión en materia vial.
- El predio cuenta con una afectación vial por la Avenida Colón, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones "En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables". El Propietario queda condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Colón, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones faltantes de acuerdo a los planes vigentes.
- 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 deberá 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 y 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 Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial 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 distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el 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.
- 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, su funcionamiento debe ser continuo y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá 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 Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. 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.
- 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 quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones.
- 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/865/2025, en el cual Otorga el Visto Bueno Condicionado, para el expediente administrativo número L-USDE-000276-25-02, en fecha 09-nueve días del mes de diciembre 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 y a la propuesta de movilidad presentada, el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión de la misma, considerando que cumple con los requerimientos establecidos, por lo cual, ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público **otorga el visto bueno condicionado** a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización tanto horizontal como vertical, de los cruces de la Avenida C. Colón y Prolongación Francisco I. Madero, Avenida C. Colón y Antonio I. Villarreal, Prolongación Francisco I. Madero y Antonio I. Villarreal, tal como se indica en el plano autorizado correspondiente.

2. El solicitante se compromete al suministro e instalación del nuevo sistema semafórico, en los cruces de la Avenida C. Colón y Prolongación Francisco I. Madero, Avenida C. Colón y Antonio I. Villarreal, Prolongación Francisco I. Madero y Antonio I. Villarreal, tal como se indica en el plano autorizado correspondiente. Esto incluye, canalizaciones, cableado, bases, registros y todo lo necesario para su instalación, y correcto funcionamiento.
3. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al expediente catastral 09-098-010, con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, y tal como se indica en el plano autorizado.
4. 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.
5. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección, para su validación.
6. 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/754/2025 de fecha 14-catorce días del mes de noviembre 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. Así mismo el Artículo 125 numeral 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, 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/875/2025 de fecha a los 12-doce 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: Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 6 sondeos de exploración hasta una profundidad de 35.00m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 14.00 m.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO: Se determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que puedan generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio.

Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por desplazamientos. El riesgo que se puede presentar y es inherente a toda actividad humana que modifica al perfil natural del suelo, es posibilidad de presentarse derrumbes de las caras expuestas de los taludes excavados si no son bien protegidos.

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 tener en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por la Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional: 1535288) para el Estudio de Mecánica de Suelos y el Ing. José Refugio Martínez Coronado (Cédula Profesional: 5937736) para el Estudio Geológico.
- 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.
 - 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 eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
 - Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc. Para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
 - 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.
 - 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 en materia de GEOLOGÍA-GEOTÉCNICA, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta 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/904/2025 de fecha a los 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA: De acuerdo con el estudio Hidrológico realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional 13270619) con fecha de abril 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, referente al contenido Hidrológico-Hidráulico.

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

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 perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
6. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. Carlos Uriel Casas de Ochoa (Cédula Profesional 13270619) en el estudio Hidrológico.
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.

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-385-2025 de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de **Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (940- Unidades tipo Departamentos), Servicios Hotel 4 Estrellas (152 Habitaciones) Y Comercio (24-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), Previamente Autorizados**, ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como ; contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

• Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 0380/IA/22, NA.:IIAF0437131296 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado "NOVUS" en un predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 3600, Colonia Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED]

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.

[Handwritten signature: F.G.M.]

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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


[Handwritten initials: Scs/Ocra/Iegh/Ngcg/Cadr]

Siendo las 11:10 horas del día 4 del mes de MARZO del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. AARON GARCIA QUEJERO, 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: *[Handwritten signature]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: AARON GARCIA QUEJERO
FIRMA: *[Handwritten signature]*

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000276-25-02
	Fecha de Clasificación	13 de Abril de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de 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.