



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. REPRESENTANTES O APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOCAPITAL DE LA SULTANA S.A.P.I. DE C.V.

DOMICILIO EN: [REDACTED] 1

PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo L-USDE-000298-25-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis. -----  
- - - VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000298-25-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 19-diecinove de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, por parte del C. DIEGO ANDRÉS ORDOÑEZ ORTIZ; como representante legal de la persona moral denominada INMOCAPITAL DE LA SULTANA S.A.P.I. DE C.V.; propietario del inmueble ubicado en la calle Vicente RIVA PALACIO, NÚMERO 394, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, con expediente catastral [REDACTED] 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN, PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (05 TIENDAS DE ESPECIALIDAD) Y SERVICIOS (04 RESTAURANTES), y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,959.623 metros cuadrados. 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. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 y 91 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 20 Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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



- I. **TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción;
- y,
- VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una obra nueva de construcción de **23,308.15** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de **obra nueva** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: **"...Los requisitos para la obtención de obra nueva de Construcción según su tipo son:"**

Considerando que la **obra nueva** de construcción es de **23,308.15** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta solicitud oficial de tramite firmada por el C. Diego Andrés Ordoñez Ortiz, en su carácter de apoderado legal de la Sociedad denominada Inmocalpital de la Sultana, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN, PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (05 TIENDAS DE ESPECIALIDAD) Y SERVICIOS (04 RESTAURANTES)**. en el predio ubicado en la Calle Vicente Riva Palacio número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** [REDACTED] así mismo firma el Director Responsable de Obra, el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 2475977, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 19 diecinueve de septiembre de 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 03- tres juegos de **planos arquitectónicos** (1 de 8 al 8 de 8) en formato oficial correspondiente al trámite de **Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165-ciento sesenta y cinco unidades de vivienda tipo departamento) Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04 Restaurantes)**, firmado por el C. Diego Andrés Ordoñez Ortiz, en su carácter de apoderado legal de la Sociedad denominada Inmocapital de la Sultana, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en su carácter de propietario así mismo la firma del Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 2475977, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 19 diecinueve de septiembre de 2025 dos mil veinticinco, quien con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización).

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

- Presenta copia de **Escritura Pública Número 54,607** cincuenta y cuatro mil seiscientos siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 04 cuatro días del mes de julio de 2024 dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado José Refugio Rodríguez Dóñez, Notario Público suplente adscrito a la Notaría número 105 (ciento cinco), cuyo titular es el Licenciado Adrián Gárate Ríos, ambos con ejercicio en el primer Distrito Registral en Estado, contrato de compra venta de bien inmueble con reserva de dominio, que celebran por una parte, la señora Evangelina de Lourdes Hinojosa Rodríguez, a quien en los sucesivo se le denominara "La parte vendedora" y por la otra parte, la sociedad denominada INMOCAPITAL DE LA SULTANA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Diego Andrés Ordoñez Ortiz, a quien en lo sucesivo se le denominara el comprador. inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el [REDACTED]
- Presenta copia de **Escritura Pública Número 250** doscientos cincuenta, en la Ciudad de Torreón, Distrito Judicial y Notarial de Torreón, Estado de Coahuila de Zaragoza, a los 26-veintiseis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Jesús de León Tello, Titular de la Notaria Publica numero 34 (treinta y cuatro), en ejercicio en este Distrito; **SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**", o de la abreviatura "S.A.P.I DE C.V.", los señores **Diego Andrés Ordoñez Ortiz** y **Sofía Garza Lozano**, quienes tienen juicio capacidad legal suficiente para manifestar referente a la Constitución de una **SOCIEDAD MERCANTIL** bajo la denominación "INMOCAPITAL DE LA SULTANA" debiendo ser seguida esta denominación de las palabras "SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE", o de la abreviatura "S.A.P.I DE C.V.", apoderado legales **Diego Andrés Ordoñez Ortiz v Sofía Garza Lozano**; Inscrita en el Registro Público del Comercio, bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]
- Presenta copia de **Escritura Pública Número 106** ciento seis, en la Ciudad de Torreón, Distrito Judicial y Notarial de Torreón, Estado de Coahuila de Zaragoza, a los 02-dos días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Jesús de León Tello, Titular de la Notaria Publica numero 34 (treinta y cuatro), en ejercicio en este Distrito y con domicilio en calle Sertoma número 100 esquina con Zuloaga, Colonia Nueva Los Ángeles, Código Postal 27140, de Torreón Coahuila de Zaragoza, hace constar que compareció; los señores **Diego Andrés Ordoñez Ortiz** y **Sofía Garza Lozano**, en su carácter de

Presidente y Secretario respectivamente del Consejo de Administración de la persona moral **INMOCAPITAL DE LA SULTANA, S.A.P.I DE C.V.**, hacen constar PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS ADMINISTRACIÓN, , PODER PARA ACTOS ADMINISTRACIÓN EN ASUNTOS LABORALES, PODER BANCARIO Y CAMBIARIO Y PODER PARA ACTOS DE DOMINIO, que otorgan a favor del señor **DIEGO ANDRÉS ORDOÑEZ ORTIZ**.

- Presenta copia simple de credencial para votar de **C. Diego Andrés Ordoñez Ortiz**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [REDACTED] **5** [REDACTED] (apoderado legal de la sociedad denominada "**INMOCAPITAL DE LA SULTANA SAPI DE CV.**").
- Presenta **Carta Poder Simple** original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el **C. Diego Andrés Ordoñez Ortiz** en su carácter de apoderado legal de la Sociedad denominada **INMOCAPITAL DE LA SULTANA, S.A.P.I DE C.V.**, propietario del predio ubicado en la Calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** [REDACTED] otorga poder a favor del **C. José Francisco Camacho Castillo** para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para **Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165-ciento sesenta y cinco unidades tipo departamento) Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04 Restaurantes)**, nombrando como Testigos a los [REDACTED] **3** [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. José Francisco Camacho Castillo** con código de identificación [REDACTED] **5** [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] **3** [REDACTED] con código de identificación [REDACTED] **5** [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] **3** [REDACTED] con código de identificación [REDACTED] **5** [REDACTED] (Testigo)

##### 5. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Presenta copia simple de **pago del impuesto predial** en fecha 09 nueve de enero 2025 dos mil veinticinco con el número de Recibo 347C-1619, por concepto de Impuesto Predial del 01 primero al 06 sexto bimestre 2025, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Constancia e Información catastral** de fecha 07 siete de enero 2026 dos mil veintiséis en la cual hace constar que el estado de cuenta de Impuesto Predial del inmueble con número de expediente catastral [REDACTED] **2** [REDACTED] a nombré de **INMOCAPITAL DE LA SULTANA, S.A.P.I DE C.V.**, con los datos de información contenida en el Padrón Catastral que administra la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, respecto a la información contenida en el reporte de cuenta de predial de fecha 07/01/2026, anexo al presente y del cual se advierte que se ha cubierto el pago del Impuesto Predial que corresponde al inmueble referido y el cual comprende Ejercicio Fiscal del 01 bimestre 2026 al 06 bimestre 2026, recibo oficial con folio 344H-2609 de fecha 07 siete de enero 2026 dos mil veintiséis.



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

- Presenta **Memoria de Cálculo Estructural** de fecha noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cedula profesional 8543708, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 21- veintiuno días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, para **Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165-ciento sesenta y cinco unidades tipo departamento) Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04 Restaurantes)**, en el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

**7. Alineamiento Vial.**

- Presenta copia simple del **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000535/24 en fecha 19- diecinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio número 394. Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> en el cual se indica que **NO** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

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

- Presenta **Planos Estructurales impresos y en USB**, para el trámite de **Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165-ciento sesenta y cinco unidades tipo departamento) Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04 Restaurantes)**, en el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> signados por el Ingeniero Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cedula profesional 8543708, en fecha 21- veintiuno días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco.

**9. Estudio de Mecánica de Suelos;**

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 14 catorce de julio del año 2025-dos mil veinticinco elaborado por la Ingeniero civil con Maestría en Mecánica de Suelo con cédulas profesionales Nos. 1535287 y 1535288, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 11 once de mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco signada por la M. en Ingeniera Civil [REDACTED] <sup>3</sup> para **Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165-ciento sesenta y cinco unidades tipo departamento) Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04 Restaurantes)**, en el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

**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 dictamen en materia de seguridad mediante oficio DPCE-SAP-AR-490-2024 de fecha 19-diecinove días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Protección del Estado de Nuevo León**, mediante el cual se emitieron Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA PROYECTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 VIVIENDAS) COMERCIO, 5 TIENDAS DE ESPECIALIDADES, 4 RESTAURANTES Y ESTACIONAMIENTO, a ubicarse en Vicente Riva Palacio 394 Ote. Zona Santa Lucía, Centro, Expediente Catastral [REDACTED] 2 Monterrey, Nuevo León.

#### 12. Estudio de impacto ambiental;

- Presenta Estudio de Manifiesto Impacto Ambiental Modalidad General para proyecto "**Torre Santa Lucía**", elaborado por la Ingeniero [REDACTED] 3 de fecha de recibido por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, el día 05 cinco días del mes de julio de 2024.

#### 13. Estudio de impacto vial; y

- Presenta **Estudio de Movilidad e Impacto Vial** de fecha del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional Ing. Civil 6569511, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del 17 diecisiete días del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394 entre las calles Rafael Platón Sánchez y Héroes de 47, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### 14. Estudio Geotécnico de Hidrología o Geología;

- El predio se encuentra en una **zona de encharcamiento muy alto según el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa**; por lo anterior presenta **Estudio Hidrológico e Hidráulico** de fecha julio del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 10437393 y Maestría en Ciencias en Gestión Integral del Agua con número de cedula profesional 13118382, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, para **el proyecto denominado "Torre Santa Lucía"** en el predio ubicado en la Calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 7197376, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 11-once días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, para **el proyecto "Torre Santa Lucía"** en el predio ubicado en la Calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio /identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

Por otra parte, conforme al artículo 20, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, penúltimo párrafo "...Deberá contar con **póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros** durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación



de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aún y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente”.

- Presenta póliza de seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros fecha de emisión 05 cinco de enero de 2026 dos mil veintiséis, emitido por Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V. con número de póliza [REDACTED] 6 vigencia del 05-cinco de enero del 2026 dos mil veintiséis a 05-cinco de enero del 2027 dos mil veintisiete.

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

- Presenta **Análisis de Estabilidad de Taludes** de fecha 10 diez de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1701970, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto “Torre Santa Lucía” en el predio ubicado en la Calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de 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;**

- 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 uno pesos 88/100 M.N), con número de recibo folio 32900000006876 de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; a el expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a 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;**

- Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04-interior fotografías del interior del predio 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] expedido por Teléfonos de México, S.A. B. de C.V., para el periodo facturado mes de agosto de 2025 vigente al momento del ingreso.

**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 planos (1 de 8 al 8 de 8) e Instructivo, con Oficio N° SDU/01412/2025 y número de expediente administrativo L-USDS-000240-24 de fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se **Autoriza la Licencia de Uso de Suelo, para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades), Servicio (04-restaurantes)**, en el inmueble ubicado en la Calle Riva Palacio número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 1,959.623 metros cuadrados.

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

- Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** con fecha de recibido 21-veintiuno días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle Calle Riva Palacio número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Resolutivo de Impacto Ambiental** de fecha 07 siete de marzo de 2025 dos mil veinticinco, bajo el número de oficio SMA/DIRA/0161/2025, N.A: IIAF0437161888, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad, en la cual se emite Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, para el proyecto denominado "Torre Santa Lucía" ubicado en la calle Vicente Riva Palacio entre las calles Platón Sánchez y Héroes del 47, en el Centro de la Ciudad Municipio de Monterrey, N.L.

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;**

- El predio se encuentra ubicado en la zona Centro, Municipio de la Ciudad de Monterrey, por lo anterior No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

De acuerdo a los establecido en el artículo 4 fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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,**

- Presenta formato físico y digital CD y USB con la información digitalizada.



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

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; y
- V. Pago de derechos correspondientes;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **Apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A)** numerales 4, (3, 6, 8, 9) y 5, respectivamente, excepto fracción III y V, la cual se da en mismo Inciso en el apartado de adicional en la fracción IV y I en el presente Dictamen de acuerdo al artículo 20 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **Apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A)** numerales 1, 4, 4, 5, 3 y 3 de acuerdo al artículo 20 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, de la presente resolución.

**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;**

- Anexa **4-cuatro** fotografías del exterior y **04-cuatro** fotografías del interior del predio.

**IX. Alineamiento Vial;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el Apartado Cumplimiento de Requisitos II, **inciso A), numeral 7**, de la presente resolución.

**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 o lo indicado en el Apartado Cumplimiento de Requisitos II, **inciso A), numeral 10**, de la presente resolución.

**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;**

- Presenta oficio número **DOCINL-286/16** de fecha 14 catorce de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, en atención a la solicitud presentada 00-009 para la consulta sobre la calidad Monumental que guarda el predio por el C. Diego Andrés Ordoñez Ortíz el día 28-veintiocho de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, ante el área de **Monumentos Históricos de este centro INAH, Nuevo León**, se realiza inspección al inmueble en la calle Vicente Riva Palacio, número 394 cerca de Platón Sánchez número 394, Centro de Monterrey, N.L. se informa que el predio que presenta se encuentra completamente baldío, que se usa para a estacionamiento, **No forma parte de los Catálogos de este Instituto.** Cabe destacar que tampoco tiene colindancia con alguno de estos como la marca de articulo 35 y 36 Fracción I, de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Presenta oficio número **UT/618/2024** de fecha 27 veintisiete de junio de 2024 dos mil veinticuatro, en atención a la información identificada 330018524000235, presentada vía plataforma Nacional de Transparencia, por lo que de la búsqueda exhaustiva y razonable que se realizó en todas y cada una de las áreas dependientes de los centros de trabajo antes referidos, se atiende su solicitud y se informa que el inmueble en la calle Riva Palacio oriente, números exteriores 394 y 396 en el Centro de Monterrey, Nuevo León, **no cuenta con Declaratoria de Monumento Artístico publicada en el Diario Oficial de la Federación.**
- Presenta dictamen emitido por la **Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía**, en sesión Ordinaria de fecha 12 doce de junio de 2024 dos mil veinticuatro, EXP-JPSL-029, para el Proyecto Torre Santa Lucía, para vivienda multifamiliar, 168 departamentos, comercio, estacionamiento y servicios, en un predio ubicado en la calle Riva Palacio, número 394, Zona centro, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] **2** emite dictamen en



sentido positivo condicionado, a que se respeten los lineamientos expedidos por agua y drenaje de Monterrey, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

**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;**

- Los giros solicitados 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 3.4.5 RESTAURANTES; es considerado como PERMITIDO y 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES 2.2.1 accesorios y Regalos, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y cinematográficos, se consideran **PERMITIDOS** y 2.2.8 farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florería y Arreglo de Flores, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios, Calzado, telas, Alfombras y Cortinas, se consideran **CONDICIONADOS**), en una zona que clasifica como **ZVC - ZONA DE VALOR CULTURAL**. Es importante señalar que el análisis de la predominancia se resolvió en el expediente administrativo L-USDS-000240-24 en el apartado de Considerando SEGUNDO.

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

- Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** con fecha de recibido 21-veintiuno días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle Calle Riva Palacio número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 para giro de departamentos.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,751.88 (cuatro mil setecientos cincuenta y uno pesos 88/100 M.N), con número de recibo folio 32900000006876 de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; a el expediente catastral [REDACTED] 2

**XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;**

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a 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;**

- Presenta copia simple de **comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones en la [REDACTED] 1

expedido por Teléfonos de México, S.A. B. de C.V., para el periodo facturado mes de agosto de 2025 vigente al momento del ingreso.

**XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia**

de construcción ( que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Presenta copia simple de planos (1 de 8 al 8 de 8) e Instructivo, con Oficio N° SDU/01412/2025 y número de expediente administrativo L-USDS-000240-24 de fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se **Autoriza la Licencia de Uso de Suelo, para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades), Servicio (04-restaurantes)**, en el inmueble ubicado en la Calle Riva Palacio número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 1,959.623 metros cuadrados.

**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 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil Gerardo Guerra Ramírez, con número de cedula profesional 2475977, para el trámite de **Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04-restaurantes)**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Memoria de Cálculo Estructural** de fecha 21- veintiuno días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco,, signada por el Ingeniero Civil Francisco Román Torres Hernández, con número de cedula profesional 8543708, para **Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165-ciento sesenta y cinco unidades tipo departamento) Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04 Restaurantes)**, en el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 11 once de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco por signada por la M. en Ingeniera Civil [REDACTED] 3 con Maestría en Mecánica de Suelo con cédulas profesionales Nos. 1535287 y 1535288, para **Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165-ciento sesenta y cinco unidades tipo departamento) Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04 Restaurantes)**, en el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Movilidad** de fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil Christian Hugo Montoya Martínez con



número de cedula profesional 6569511, para el trámite de **Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04-restaurantes)**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Hidrológico** de fecha 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 10437393 y Maestría en Ciencias en Gestión Integral del Agua con número de cedula profesional 13118382, para el trámite de **Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04-restaurantes)**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del **Estudio Geológico** fecha 11-once días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 7197376, para el trámite de **Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04-restaurantes)**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del Estudio de **Análisis de Estabilidad de Taludes** de fecha 10 diez de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1701970, para el proyecto **"Torre Santa Lucía"** en el predio ubicado en la Calle Vicente Riva Palacio, número 394, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura. La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- Allega CD y USB con el proyecto y la documentación digitalizada.

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;

- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **Apartado Cumplimiento de Requisitos II, inciso A)** numerales 4, 4, 3, 1, 3, de acuerdo al artículo 20 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, del presente resolutivo.

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

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional Ing. Civil 6569511, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 394 entre la calles Rafael Platón Sánchez y Héroes de 47, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el **Apartado de Cumplimiento de Requisitos II, inciso C)**, fracción XV y XVI del presente resolutivo.

**E) Otros Documentos**

- Presenta la Factibilidad para el servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con número de oficio **SADM-DG/CP-0230-24**, Siebel: 1-19587212 F-209/24, de fecha 30-treinta días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Mixto, con una superficie de 1,959.62 m2 con una cantidad pre establecida de 88 departamentos de no más de 45 m2, 80 departamentos superiores a 45 m2, 9 locales y 9 oficinas, ubicado en No. 5, Manzana 24, Calle Vicente Riva Palacio, Quinta región Catastral. Centro. en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de oficio **OPFS-109/2024**, de fecha 03-tres días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual informan que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para el proyecto multifamiliar denominado Torre Santa Lucia, el predio localizado en la en la Calle Vicente Riva Palacio, Numero 394 Ote., en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

**F) ANTECEDENTES.**

- Presenta copia simple de instructivo de antecedente con número de expediente administrativo **L-FLDA-000094-24-02**, de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS**, para el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio oriente, números 394 y 396, zona centro, de esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León con el expediente



catastral **2** el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,959.623 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de planos (1 de 8 al 8 de 8) e Instructivo, con Oficio N° SDU/01412/2025 y número de expediente administrativo L-USDS-000240-24 de fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se **Autoriza la Licencia de Uso de Suelo, para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades), Servicio (04-restaurantes)**, en el inmueble ubicado en la Calle Riva Palacio número 394, Zona Centro. en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de 1,959.623 metros cuadrados

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

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), 148 fracción I y II, 308 fracciones I y IV, 314, 315 fracciones I al V, 316 fracciones I al V, 319 fracciones I y II, 323 fracciones I al v, 325 fracciones I al V, 326, 327, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

### SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** 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 quince de agosto de 2014 dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO dando frente a la Calle Vicente Riva Palacio** en una zona clasificada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, en donde el uso solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR), SERVICIO (3.4.5 RESTAURANTE)**, se consideran como **PERMITIDO y COMERCIO (2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES; 2.2.1 accesorios y Regalos, 2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y cinematográficos, se consideran PERMITIDOS y 2.2.8 farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florería y Arreglo de Flores, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios, Calzado, telas, Alfombras y Cortinas, se consideran CONDICIONADOS)**. De acuerdo a lo indicado en el Resultado Cuarto del presente resolutivo, el predio ya cuenta con la Licencia de Uso de Suelo, para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades), Servicio (04-restaurantes), por lo cual queda señalado que el

predio en cuestión cuenta ya con autorización del uso de suelo para la función pretendida lo cual le genera un derecho reconocido a su favor.

### TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo a **verificación ocular** realizada por personal adscrito a la Secretaría en fecha 10-diez de noviembre del 2025 dos mil veinticinco, se hace constar que al momento de la visita se pudo verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: *"...Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio baldío con suelo de materia orgánica y arbolado en etapa juvenil, el cual se encuentra delimitado con malla ciclónica, observando en su interior casetas móviles, material de construcción y en una parte estacionamiento de vehículos pertenecientes a construcción del predio colindante. Debido al estado en que se encuentra el inmueble, no se observan trabajos de construcción en sitio, debido al estado en que se encuentra el inmueble; no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a proyecto anexo. ..."*

### CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Que de acuerdo a lo indicado en el Instructivo de Antecedente con número de licencia **L-USDS-000240-24** de fecha 20 veinte de marzo de 2025 dos mil veinticinco, en el **CONSIDERANDO, CUARTO:** en el cual indica que proyecto le corresponde un **uso mixto** por consistir en una edificación con servicio en primeros niveles y uso habitacional multifamiliar en niveles superiores, le resulta aplicable el supuesto establecido en la fracción I del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en atención a las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, además de ubicarse dicho inmueble dentro de la franja de 500 metros a partir de la línea del metro, según se señala en el apartado No. 2 de la verificación física con una distancia a 395 metros de la estación del metros Santa Lucía, y además estando dentro de un radio menor a 800 metros lineales a Estación del metro, teniendo una distancia de 395 metros a la Estación Santa Lucía de la misma línea de metro.

Por lo tanto, le resulta aplicable lo señalado en el numeral **10.2.3** del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, es decir, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

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

Siendo que se analizó el proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,959.623 m<sup>2</sup>, en donde el 8% de esta superficie da un total de 156.76 metros cuadrados, y



el solicitante establece un total de 159.41 metros cuadrados los cuales se indicaron en un plano anexo con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición en plano 90 x 60.

**QUINTO. ALTURA**

En cuanto altura se da por cumplido de acuerdo a lo indicado en el antecedente número L-USDS-000240-24 de fecha 20- veinte de marzo del 2025 dos mil veinticinco en el apartado 4.2 de Alturas, de acuerdo a Oficio N° DPT 1627/2024 de fecha 02-dos de septiembre del 2024, Emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, **Por los motivos y razonamiento, respecto a la opinión de altura del proyecto arquitectónico que obra en el expediente L-USDS-000240-24 Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (165-unidades tipo departamento), Comercio (05- Tiendas de especialidades) y Servicios (04-cuatro restaurantes), se deberá acatar lo que establezca el acuerdo de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona protegida de Santa lucía, con número EXP-JPSL-029 de fecha del 12 de junio de 2024.**

**SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO CON BENEFICIOS DOT A LA ZONA DOT**

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 (GIRO)                           | 1 CAJÓN POR CADA   |              | PROYECTO      |             | SOLUCIONA CON:<br>211 cajones | OPINIÓN SI CUMPLE |
|--|--|--------------|---------------|-------------|-------------------------------|-------------------|
|  | CANTIDAD   | UBS          | M2            | REQUIERE    |                               |                   |
| 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) | 1 cajón  | Por vivienda | 165-viviendas | 165-cajones |                               |                   |
| 2.2 Tienda de Especialidades                     | 35.00  | M2           | 572.87        | 16-cajones  |                               |                   |
| 3.4.5 Restaurante                                | 15.00  | M2           | 554.01        | 37-cajones  |                               |                   |
| <b>REQUIERE UN TOTAL</b>                         | <b>*218- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 109-cajones.</b> |              |               |             |                               |                   |

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de las actividades solicitadas.

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

**SEPTIMO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

**Datos de Construcción**

M2 por Construir: 23,308.15 m2  
M2 de Construcción total: 23,308.15 m2  
Barda por construir: 93.70 ml h= 3.50

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Aprobar: 23,308.15 m2  
M2 de Edificación total: 23,308.15 m2  
No. de cajones de estacionamiento: 211-cajones



M2 Estacionamiento Cubierto: 9,093.96 m2

**DESGLOSE DE ÁREAS**

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presenta el siguiente cuadro general de áreas:

| NIVELES     | M2 POR CONSTRUIR | M2 TOTALES | DESGLOSE DE ÁREAS  |
|-------------|------------------|------------|--|
| SÓTANO      | 1,312.06         | 1,312.06   | 04-cuatro Restaurantes<br>01-Un Local comercial (Tienda Especialidades)<br>Cisterna, cuarto bombas, cuarto eléctrico, baño, zona lockers, comedor, sanitarios, escaleras, elevadores, bodega área de comercio, cuarto de basura y terraza  |
| PLANTA BAJA | 1,405.34         | 1,405.34   | Rampa de acceso y salida, acceso peatonal, caseta, vestíbulo, escalera, elevadores, lobby departamentos, terraza lobby, oficinas, bodega, baños, escaleras y elevadores<br>04 cuatro Locales Comerciales (Tienda Especialidades) y terraza |
| NIVEL 2     | 1,491.25         | 1,491.25   | Estacionamiento para 29 veintinueve cajones, 4 bodegas, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 3     | 1,384.15         | 1,384.15   | Estacionamiento para 29 veintinueve cajones, 4 bodegas, escaleras, elevadores.<br>01 un departamento   |
| NIVEL 4     | 1,496.11         | 1,496.11   | Estacionamiento para 31 treinta y un cajones, 04 cuatro bodegas, escaleras, elevadores.  |
| NIVEL 5     | 1,384.15         | 1,384.15   | Estacionamiento para 30 treinta, 04 bodegas, escaleras, elevadores.<br>01 un departamento  |
| NIVEL 6     | 1,496.11         | 1,496.11   | Estacionamiento para 31 treinta y un cajones, escaleras, elevadores y 04 bodegas   |
| NIVEL 7     | 1,384.15         | 1,384.15   | Estacionamiento para 30 treinta cajones, 04 bodegas, escaleras, elevadores.<br>01 un departamento  |
| NIVEL 8     | 1,041.70         | 1,041.70   | Estacionamiento para 31 treinta y un cajones, escaleras, elevadores y 04 bodegas   |
| NIVEL 9     | 713.44           | 713.44     | Lobby amenidades, escaleras, elevadores, gimnasio, cafetería, cuarto de juegos, restaurante, baños, sport bar, asadores, alberca, comedor, y cancha sin techar<br>01 un departamento   |
| NIVEL 10    | 708.69           | 708.69     | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 11    | 708.69           | 708.69     | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 12    | 708.69           | 708.69     | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 13    | 708.69           | 708.69     | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 14    | 708.69           | 708.69     | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 15    | 708.69           | 708.69     | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 16    | 708.69           | 708.69     | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |



|              |                  |                  |  |
|--------------|------------------|------------------|--|
| NIVEL 17     | 708.69           | 708.69           | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 18     | 708.69           | 708.69           | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 19     | 708.69           | 708.69           | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 20     | 708.69           | 708.69           | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 21     | 708.69           | 708.69           | 12 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 22     | 540.20           | 540.20           | 06 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 23     | 537.17           | 537.17           | 06 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| NIVEL 24     | 545.90           | 545.90           | 05 departamentos, escaleras y elevadores.  |
| AZOTEA       | 72.14            | 72.14            | Escaleras y sobrepaso elevadores   |
| <b>TOTAL</b> | <b>23,308.15</b> | <b>23,308.15</b> | <b>MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (5- TIENDAS DE ESPECIALIDADES) Y SERVICIO (04- RESTAURANTES) Y ESTACIONAMIENTO (211 CAJONES)</b> |

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL**

- Presenta copia simple de la Resolución de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000535-24** en fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, con número 394 oriente. Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> en el cual se indica que **NO** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica la cual se describe en el apartado de opinión técnico vial.

**NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS**

- Mediante Oficio No. **GDV/668/2025** y dictamen **Lineamientos Técnico Ambiental-179/25** de fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000298-25-02**, ubicado en el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio número 394, Zona Centro Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> mismos que más adelante se trascriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/843/2025** de fecha a los 03-tres días del mes de noviembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/852/2025** de fecha a los 03- tres días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera que **CUMPLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/930/2025** de fecha a los 09- nueve días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera que **CUMPLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/091/2026** de fecha a los 30-treinta días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano



Soñtenible, se emiti3 **Opini3n T3cnica Hidrol3gica** el cual fue realizado conforme a la informaci3n presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera que **CUMPLE**.

- Mediante oficio n3mero oficio **GME/852/2025** de fecha a los 05- cinco d3as del mes de diciembre del a3o 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Direcci3n General de Movilidad y Espacio P3blico, se emiti3 **Opini3n T3cnica en Materia de Movilidad** el cual fue realizado conforme a la informaci3n presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera que **CUMPLE**.

#### DECIMO. DICT3MENES EXTERNOS

- Presenta copia simple de dictamen en materia de seguridad mediante oficio **DPCE-SAP-AR-490-2024** de fecha 19-diecinueve d3as del mes de julio del a3o 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Direcci3n de Protecci3n del Estado de Nuevo Le3n**, mediante el cual se emitieron Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevenci3n de Riesgos y de Seguridad en materia de Protecci3n Civil, para el PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCI3N Y USO DE EDIFICACI3N PARA PROYECTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 VIVIENDAS) COMERCIO, 5 TIENDAS DE ESPECIALIDADES, 4 RESTAURANTES Y ESTACIONAMIENTO, a ubicarse en Vicente Riva Palacio 394 Ote. Zona Santa Luc3a, Centro, Expediente Catastral 05-024-005, Monterrey, Nuevo Le3n
- Presenta oficio n3mero DOCINL-286/16 de fecha 14 catorce de diciembre de 2016 dos mil dieciseis, en atenci3n a la solicitud presentada 00-009 para la consulta sobre la calidad Monumental que guarda el predio por el C. Diego Andr3s Ordoñez Ortiz el d3a 28-veintiocho de noviembre de 2016 dos mil dieciseis, ante el 3rea de **Monumentos Hist3ricos de este centro INAH, Nuevo Le3n**, se realiza inspecci3n al inmueble en la calle Vicente Riva Palacio, n3mero 394 cerca de Plat3n S3nchez n3mero 407, Centro de Monterrey, N.L. se informa que el predio que presenta se encuentra completamente bald3o, que se usa para a estacionamiento, **No forma parte de los Cat3logos de este Instituto.** Cabe destacar que tampoco tiene colindancia con alguno de estos como lo marca el articulo 35 y 36, Fracci3n I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueol3gicas, Art3sticas e Hist3ricas.
- Presenta oficio n3mero UT/618/2024 de fecha 27 veintisiete de junio de 2024 dos mil veinticuatro, en atenci3n a la informaci3n identificada 330018524000235, presentada v3a plataforma Nacional de Transparencia, por lo que de la b3squeda exhaustiva y razonable que se realiz3 en todas y cada una de las 3reas dependientes de los centros de trabajo antes referidos, se atiende su solicitud y se informa que el inmueble en la calle Riva Palacio oriente, n3meros exteriores 394 y 396 en el Centro de Monterrey, Nuevo Le3n, **no cuenta con Declaratoria de Monumento Art3stico publicada en el Diario Oficial de la Federaci3n.**
- Presenta dictamen emitido por la **Junta de Protecci3n y Conservaci3n del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Luc3a**, en sesi3n Ordinaria de fecha 12 doce de junio de 2024 dos mil veinticuatro, EXP-JPSL-029, para el Proyecto Torre Santa Luc3a, para vivienda multifamiliar, departamentos, comercio, estacionamiento y servicios, en un predio ubicado en la calle Riva Palacio, n3mero 394, Zona centro, Monterrey, Nuevo Le3n, expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> emite dictamen en sentido positivo condicionado, a que se respeten los lineamientos expedidos por agua y drenaje de Monterrey, as3 como la Secretar3a de Desarrollo Urbano Sostenible.

#### RECOMENDACIONES GENERALES:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000298-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/00944/2026

1. Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y otras Leyes en materia, así como con el Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025 y demás requerimientos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.
2. Los lineamientos que en su caso emita la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, A.C.
3. El proyecto de Edificación que en su caso llega a aprobarse por la Autoridad competente deberá propiciar que la infraestructura urbana sea de instalación subterránea.
4. Prever de conformidad a las disposiciones aplicables la ampliación de la infraestructura de drenaje pluvial existente a la zona a desarrollar.
5. Acudir a la Autoridad competente (Água y Drenaje de Monterrey) para que dicten las medidas a realizar en razón de las especificaciones de la Nueva Construcción, así como acatar lo dictado en el oficio SADMDG/CP-0230-24.

Por lo anteriormente expuesto esta Junta de protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía Resuelve dictando lo siguiente:

#### ACUERDO

La junta de Protección y Conservación del patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía acuerda emitir dictamen en sentido **POSITIVO CONDICIONADO**, respecto del **Proyecto Torre Santa Lucía, para vivienda multifamiliar, departamentos**, comercio, estacionamiento y servicios, en un predio ubicado en la **calle Riva Palacio 394, Zona Centro, Monterrey, N. L.** Expediente Catastral: **2** siempre y cuando se cumplan con las recomendaciones mencionadas en el presente dictamen.

#### DECIMO PRIMERO. OPINION TÉCNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una zona clasificada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, en donde el uso solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR), SERVICIO (3.4.5 RESTAURANTE)**, se consideran como **PERMITIDO y COMERCIO (2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES; 2.2.1 accesorios y Regalos, 2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y cinematográficos, se consideran PERMITIDOS y 2.2.8 farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florería y Arreglo de Flores, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de Películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios, Calzado, telas, Alfombras y Cortinas, se consideran CONDICIONADOS)**. De acuerdo a lo indicado en el Resultado Cuarto del presente resolutivo, el predio ya cuenta con la **Licencia de Uso de Suelo, para Habitacional Multifamiliar (165 unidades tipo departamento), Comercio (05 Tiendas de Especialidades), Servicio (04-restaurantes), proyecto DOT**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:
1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 8 al 8 de 8), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
  2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (165 unidades de vivienda tipo departamento)**,

**Comercio (05 Tiendas de Especialidades) y Servicio (04-restaurantes)**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.

3. 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, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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, como lo establece el artículo 319 fracción II de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. 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.).
6. La presente licencia de construcción (obra nueva) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
7. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
8. 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.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico** tal y como se ilustra en el plano **(1 de 8 al 8 de 8)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Multifamiliar, Tiendas de Especialidades y Restaurantes**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **211-doscientos once cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar 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 de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.



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

**c) La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° GDV/668/2025, dentro del dictamen Lineamientos Técnicos Ambientales-179/25 de fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco en el cual indica que deberá cumplir con lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción.**

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción. (numeral 6.1 de

la NAE).

2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).
8. 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 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 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua



- residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
  13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 de la NAE).
  14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
  15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. de la NAE).
  16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
  17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
  18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).
  19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
  20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
  21. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <https://aire.nl.gob.mx/> la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
  22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
  23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando

para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

#### **Durante la etapa de operación. -**

##### **Generales**

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Torre Santa Lucía**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0161/2025).
27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Torre Santa Lucía**".
28. En caso de que los comercios y servicios pretendan utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
29. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

##### **Impacto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

30. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas y de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas (horario para multifamiliares) y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común tiendas de especialidades y restaurantes).
31. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
32. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).



### **Contaminación del Suelo**

33. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
34. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
35. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
36. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
37. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

### **Emisiones al Aire**

38. Las áreas de cocina de los restaurantes deberán incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).
39. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

### **Contaminación del Agua**

40. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
41. Deberá contar con registro de las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de tienda de especialidades y restaurantes cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
42. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición, (artículo 66 del RPA e IUM).
43. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

### **Manejo de Residuos Sólidos**

44. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
45. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley

Estatual Ambiental y su Reglamento.

46. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
47. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
48. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

49. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000515-25 el cual fue resuelto con la reposición de 362-trescientos sesenta y dos árboles nativos de 2"-dos pulgadas.
50. 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 106-ciento seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron los árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

#### Imagen Urbana

51. 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.
52. 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 en materia Estructural adscrita a esta Secretaría emitió oficio PRT/852/2025, de fecha 03 tres de diciembre del 2025-dos mil veinticinco y que en lo siguiente se transcribe.**

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



3. 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.
  4. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  5. La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
  6. Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.
  7. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.
- e) **En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/843/2025 de fecha a los 03-tres días del mes de noviembre del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y la configuración vial aprobada (accesos vehiculares y disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto al cual se dio visto bueno de vialidad en la revisión de la licencia L-USDS-240-24, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el instructivo y acuerdo de la licencia L-USDS-240-24 con número de oficio SDU/01412/2025 de fecha 20 de marzo del 2025.

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

- a) **En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/852/2025 y plano de fecha a los 05-cinco días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:**

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal del cruce de las calles 5 de mayo, Platón Sanchez y Riva Palacio, tal como se indica en el plano autorizado; asimismo, incluye el suministro e instalación de otros dispositivos para el control del tránsito, que se indican en el mismo plano.
  2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral 2 con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
  3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación.
  4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
  5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de la licencia en trámite.**
- f) **En cuanto a Geología deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/930/2025 de fecha a los 09-nueve días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**
- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato de desplante recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
  - Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
  - Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.
  - Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
  - El nivel del 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.



- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas.
- En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

**g) En cuanto a Hidrología deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/091/2026 de fecha a los 30-treinta días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiseis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**  
**" (...) ANTECEDENTES**

*En fecha 11 de diciembre de 2025, mediante el oficio PRT/950/2025, esta Dirección emitió una opinión factible mencionando lo siguiente:*

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

1. *Cabe destacar, se ubica en una zona de riesgo Hidrometeorológico muy alto por encharcamiento o anegamiento, de acuerdo con el Visor de Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1era Etapa, publicado en el Periódico Oficial en fecha 22 de marzo del 2013, por lo que se envió la solicitud de opinión a la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto en los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes deberán emitir su opinión al respecto; por lo que en su momento se deberán atender las observaciones y recomendaciones que dicha autoridad realice.*
2. *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 caída libre para evitar erosiones.*
3. *Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:*

- *Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra*
  - *No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.*
  - *Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.*
4. *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 el riesgo de inundación en los puntos de concurrencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*
  5. *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.*
  6. *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.*
  7. *Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing., [REDACTED] 3 (Cedula Profesional 10437393) en el estudio hidrológico.*
  8. *Por lo anterior es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características de las obras contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos no. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León en materias de Responsabilidades. (...)"*

Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 043/CIG/2025 de fecha 22 de enero de 2026 (se describe a continuación) en donde se mencionan los siguientes aspectos generales:

- *En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.*
- *Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.*
- *Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.*
- *Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.*
- *Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.*
- *Se prohíban bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.*
- *Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.*



Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Ing. [REDACTED] 3 (Cédula Profesional 10437393) en el estudio presentado.

Adicionalmente se deberán de tomar en cuenta las siguientes recomendaciones:

- 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.
- Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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.
- 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.
- Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos HIDROLOGICOS 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.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo

**d) La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, emitió dictamen mediante oficio opinión técnica en materia de Hidrológico, el cual señala lo siguiente:**

Oficio número 043/CIG/2025, fecha 22 de enero del 2026-dos mil veintiséis, de la Dirección del Centro de Información Geoespacial de la Subsecretaría de Planeación, emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto por lo anterior el proyecto presentado:

**Esta Secretaría opina a favor de viabilidad en caso analizando siendo que, los estudios presentados en el expediente técnico analizaron el riesgo particular del predio y de su entorno con metodologías adecuadas para éste, se propusieron medidas de mitigación adecuadas y justificadas para la intensidad de riesgo detectado. Se le recomienda a la autoridad municipal que las medidas de mitigación propuestas en el expediente técnico se incorporen como lineamientos técnicos de la autorización o licencia solicitado.**

**Esta opinión se otorgada sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, de quien es la atribución de otorgar o negar esta solicitud, en los términos que dispone la fracción XII del Artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y desarrollo Urbano.**

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

o *En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario **que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.***

o *Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.*

o *Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.*

o *Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.*



- *Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.*
- *Se prohíban bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.*
- *Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.*

Las anteriores condiciones, se emiten con fundamento en los artículos señalados en el cuerpo del presente oficio. Además, que tal como se establece en el artículo 10, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente se emite con la finalidad de asesorar a los municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorguen en las zonas de riesgo. Además de que, conforme al diverso 11, fracción XXVIII, del mismo ordenamiento, queda a cargo de los Municipios promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos.

**e) 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 (foto sensor)
- 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

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN, PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (05**



**TIENDAS DE ESPECIALIDAD) Y SERVICIOS (04 RESTAURANTES)**, respecto del inmueble ubicado en la **CALLE VICENTE RIVA PALACIO, NÚMERO 394, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **1,959.623** metros cuadrados, de los cuales **23,308.15** metros cuadrados por construir, y **23,308.15** metros cuadrados por aprobar para uso de edificación

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

**TERCERO.** 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.

**CUARTO.** De conformidad con el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido. Y a su vez, con lo establecido en el Artículo 319, fracción II en la ley antes mencionada, 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.**

**QUINTO.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquélla que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente, lo anterior con fundamento en lo señalado en el artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

**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.

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

NOVENO. Expídase la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN, PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (165 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (05 TIENDAS DE ESPECIALIDAD) Y SERVICIOS (04 RESTAURANTES), solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

*FAS*

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



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

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

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


*W/H*  
SCS/OCRA/ MACS / Dage *X*

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Diego Andres Ordóñez Ortiz en su carácter de apoderado siendo las 1:40 horas del día 10 del mes de Marzo del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Rubi Paz Delgado  
FIRMA [Signature]  
No. DE GAFETE 242614

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Diego Andres Ordóñez Ortiz  
FIRMA [Signature]  
IDENTIFICACIÓN 5

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL           |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| <b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b> | Expediente   | L-USDE-000298-25-02  |
|                                 | Fecha de Clasificación   | 13 de Abril de 2026  |
|                                 | Área   | Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.  |
|                                 | Información Reservada  | <del> </del>   |
|                                 | Periodo de Reserva   | <del> </del>   |
|                                 | Fundamento Legal   | <del> </del>   |
|                                 | Ampliación del periodo de reserva                              | <del> </del>   |
|                                 | Fundamento Legal   | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
|                                 | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 04-2026 Ordinaria   |
|                                 | Fecha de Desclasificación                                      | <del> </del>   |
|                                 | Confidencial   | 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Póliza.  |
|                                 | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público           | <br>Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano<br>Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.   |