



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL "DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.**

1 [REDACTED]

**PRESENTE.-**

*Dentro del Expediente Administrativo L-USDE-000401-25-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:*

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis. -----  
---- **VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000401-25-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 03-tres de diciembre de 2025-dos mil veinticinco, por parte del **C. PEDRO CÉSAR DAVILA ALANÍS**; como representante legal de la persona moral denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY"**, **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**; propietario del inmueble ubicado en la calle **ALEJANDRÍA NÚMERO 111, COLONIA ROMA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral [REDACTED] **2** solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, 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 **1,880.87** 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 en congruencia con el Plan Distrito Tec, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II, III, IV y X, 311 fracciones I,II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León artículos 156 BIS I,160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

**A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:**

**I, II Inciso a). - Solicitud correspondiente.**

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Pedro César Dávila Alanís** como apoderado legal de la sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY"**, **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**. en su carácter **Propietaria y Titular**, del predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma. en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE**



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

**EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, para la totalidad de la superficie de terreno de **1,880.87** metros cuadrados, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ingeniero [REDACTED] con cedula profesional 5740524, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I y II Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de factibilidad.**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 29,804**-veintinueve mil ochocientos cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace constar que comparecieron por una parte el señor **ABELARDO PEREZ RODRIGUEZ** y **ALICIA DEL CARMEN OCAÑAS MENDEZ**, a quienes en lo sucesivo se les denominara como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte la sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representados en este acto por su Apoderado General el señor Pedro César Dávila Alanís, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"LA PARTE COMPRADORA"** celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES EN ABONOS Y CON RESERVA DE PROPIEDAD**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 113/244515/19**-ciento trece diagonal doscientos cuarenta y cuatro mil quinientos quince diagonal diecinueve, de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y actuando en mi libro de Actas Fuera de Protocolo, en la que hace constar que el señor **ABELARDO PEREZ RODRIGUEZ** y **ALICIA DEL CARMEN OCAÑAS MENDEZ**, comparecen y manifiesta que **RATIFICA** en todas y cada una de sus partes el Escrito de solicitud para la inscripción de **CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO**, respecto al inmueble, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ubicado en el calle Alejandría números 109-1 al 109-4 de la colonia Roma en la Ciudad de Monterrey Nuevo León. El anterior documento se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo [REDACTED]
- Presenta **CONTRATO MERCANTIL DE EXPLOTACIÓN CONJUNTA DE PROYECTO INMOBILIARIO**, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, **RATIFICADO** ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (113/247498/20)** de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, celebrada por una parte el señor **C. PEDRO CESAR DAVILA ALANIS**, en representación de **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que en lo sucesivo para los efectos del presente Contrato se le denominará **"PROPIETARIA"**, y por otra parte el señor **JORGE DE JESUS HAZOURI FLORES** en representación de **"PROYECTOS QD ROMA", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, quien en lo sucesivo se le denominara como **"DESARROLLADOR"** respecto a los inmuebles mencionados en los anexos al contrato, identificados con los expedientes



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

catastrales [REDACTED] <sup>2</sup> ubicados en la calle Alejandría de la Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta **ADENDUM AL CONTRATO MERCANTIL DE EXPLOTACIÓN CONJUNTA DE PROYECTO INMOBILIARIO**, de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, celebrada por una parte el señor C. **PEDRO CESAR DAVILA ALANIS**, en representación de **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, que en lo sucesivo para los efectos del presente Contrato se le denominará "PROPIETARIA"**, y por otra parte el señor **JORGE DE JESUS HAZOURI FLORES** en representación de **"PROYECTOS QD ROMA", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, quien en lo sucesivo se le denominara como **"DESARROLLADOR"** respecto a los inmuebles mencionados en los anexos al contrato, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] <sup>2</sup> ubicados en la calle Alejandría de la Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 098/30,637/22**, de fecha 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Alejandro Treviño Cano Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 98-noventa y ocho, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado y con domicilio en Monterrey Nuevo León, hace constar que comparecieron el señor Pedro César Dávila Alanís como representante de la sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en la que comparece y manifiesta que **RATIFICA** en todas y cada una de sus partes el escrito dirigido al C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León de fecha 04-cuatro días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual solicita la Inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS**. Resultando una superficie total de 772.74 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo Número [REDACTED] <sup>4</sup>
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 30,303**- treinta mil trescientos tres, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 16-dieciséis días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace constar que comparecieron por una parte la señora **ESTELA ARREDONDO ZAMBRANO**, a quien en lo sucesivo se les denominara como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte la sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representados en este acto por su Apoderado General el señor Pedro César Dávila Alanís, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"LA PARTE COMPRADORA"** celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES EN ABONOS Y CON RESERVA DE PROPIEDAD**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo [REDACTED] <sup>4</sup>
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 113/248031/20**-ciento trece diagonal doscientos cuarenta y ocho mil treinta diagonal veinte, de fecha 11-once días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y actuando en mi libro de Actas Fuera de Protocolo, en la que hace constar que la señora **ESTELA ARREDONDO ZAMBRANO** comparece y manifiesta que **RATIFICA** en todas y cada una de sus partes el Escrito de solicitud para la inscripción de **CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO**, respecto a un inmueble con una superficie de 458.53 m2, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> ubicado en el calle Alejandría de la Colonia Roma en la Ciudad de Monterrey Nuevo León. El anterior documento se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo El

4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 29,849**-veintinueve mil ochocientos cuarenta y nueve, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 10-diez días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace constar que comparecieron por una parte el señor **GUADALUPE PERALES GARCÍA**, a quien en lo sucesivo se les denominara como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por otra parte la sociedad denominada "**DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representados en este acto por su Apoderado General el señor Pedro César Dávila Alanís, a quien en lo sucesivo se le denominara como la "**LA PARTE COMPRADORA**" celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES EN ABONOS Y CON RESERVA DE PROPIEDAD**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral **2**

Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo

4

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 113/246948/20**-ciento trece diagonal doscientos cuarenta y seis mil novecientos cuarenta y ocho diagonal veinte, de fecha 18- dieciocho días del mes de febrero del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y actuando en mi libro de Actas Fuera de Protocolo, en la que hace constar que el señor **GUADALUPE PERALES GARCÍA** y la su esposa **GLORIA PEDRAZA LERMA**, comparecen y manifiesta que **RATIFICA** en todas y cada una de sus partes el Escrito de solicitud para la inscripción de **CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO**, respecto a un inmueble con una superficie de 464.08 m2, identificado con el expediente catastral **2** ubicado en el calle Alejandría de la Colonia Roma en la Ciudad de Monterrey Nuevo León. El anterior documento se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo El

4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 64,915**-sesenta y cuatro mil novecientos quince, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; hace constar que comparecieron por una parte el señor **JUAN ÁNGEL DÁVILA ALANÍS**, en su carácter de apoderado del señor **SALVADOR PINALES RAMÍREZ** quien en lo sucesivo se les denominará como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por otra parte la sociedad denominada "**DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representados en este acto por su Apoderado General el señor Pedro César Dávila Alanís, a quien en lo sucesivo se le denominara como la "**LA PARTE COMPRADORA**" celebrando un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo

4

- Presenta copia simple del escrito dirigido al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección del Registro Público, Primer Distrito, de fecha 01-un día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual, solicitan la inscripción y registro de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** quedando un Lote resultante con una superficie de **1,000.07 metros cuadrados** al cual se le fue asignado el número de expediente catastral **2** escrito que fue ratificado en fecha 10-diez días del mes de noviembre



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

del año 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado José Alejandro Treviño Cano, Titular de la Notaría Pública número 98-noventa y ocho, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con domicilio en Monterrey Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 098/33,623/23; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baio [REDACTED]

4

- Presenta copia de **Certificado de Gravamen** de fecha 25-veinticinco del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa (**lote de terreno ubicado en la calle Alejandría de la Colonia Roma, en esta Ciudad, con una superficie de 1,880.87 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número [REDACTED]** está inscrita a favor de **DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V.**, BAJO EL NÚMERO 9380, VOLUMEN 303, LIBRO 375, SECCIÓN PROPIEDAD, UNIDAD MONTERREY, de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, BAJO [REDACTED]

[REDACTED] reporta el (los) gravamen(es).

**REPORTA GRAVAMEN:** la finca número 117 de la calle Alejandría, LOTE 15 MANZANA 3, Colonia Roma, recibido en esta oficina el día 13 de enero del 2022, SE HIPOTECO POR \$405,000,000.00 M.N.-cuatrocientos cinco millones de pesos 00/100 M.N. a favor de BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE AFIRME GRUPO FINANCIERO, BAJO EL VOLUMEN 200, LIBRO 12, INSCRIPCIÓN 296, SECCIÓN GRAVAMEN, UNIDAD MONTERREY. CONVENIO DE ADICIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA AL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y DEUDA SOLIDARIA, celebrado en fecha 17 de diciembre de 2021, se constituye HIPOTECA EN PRIMER LUGAR sobre el inmueble 4 identificado como LOTE 1 CAT. 32 de la MANZANA 3, Colonia Roma(especificando que ya se registró anteriormente en 3 inmuebles se ADICIONO esta finca), recibido en esta oficina el día 27 de enero del 2023, Se HIPOTECO por 405,000,000.00-cuatrocientos cinco millones de pesos 00/100 M.N. a favor de BANCA AFIRME, S.A. BAIO EL [REDACTED]

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**I y II Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 22,954-veintidos mil novecientos cincuenta y cuatro**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento constituyen una sociedad denominada "**DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**", nombrando como **GERENTE DE LA SOCIEDAD y LA OTORGACIÓN DE DIVERSOS PODERES** al señor **Jorge de Jesús Hazouri Flores**; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con el Folio Mercantil



4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 30,591**-treinta mil quinientos noventa y uno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 16-dieciseis días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento constituyen una sociedad denominada **"PROYECTOS QD ROMA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como miembros del **CONSEJO ADMINISTRATIVO** como **PRESIDENTE** al C. Pedro César Davila Alanís, como **SECRETARIO** al C. Jorge de Jesús Hazcuri Flores y como **TESORERO** al C. Jorge Cristóbal Sepúlveda Treviño, quienes tendrán diversos Poderes del Órgano de Administración, y nombrando como **APODERADO GENERAL DE LA SOCIEDAD Y LA OTORGACIÓN DE PODERES GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** al señor **JOSÉ ELEAZAR LEAL SALDIVAR**; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Instituto Registral y Catastral de Nuevo León. con el Folio Mercantil Electrónico 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 33,021**- treinta y tres mil veintiuno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 13-trece días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe de la Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; se hace constar que comparece la señorita Alma Sarahí Dimas González en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **"PROYECTOS QD ROMA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** que ocurre a **PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA** de la citada empresa, La cual contiene entre otros puntos, acuerda que la administración de la sociedad a partir de esta fecha sea a través de un **Consejo de Administración**, nombrando en los cargos de Secretario y Tesorero a los señores **Martiniano Sepúlveda Tamez y Jorge de Jesús Hazouri Flores** respectivamente y como Presidente continuará el señor **Pedro César Dávila Alanís**, quienes tendrán todas las facultades, poderes y atribuciones, los cuales serán ejercidos de manera conjunta. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo Folio Mercantil Electrónico 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 33051**- treinta y tres mil cincuenta y uno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 16-dieciseis días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe de la Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; se hace constar que comparece la señorita Alma Sarahí Dimas González en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, de la citada empresa, la cual contiene entre otros puntos, el nombramiento como apoderado general de la empresa al señor **Pedro César Dávila Alanís**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo Folio 4
- Presenta **carta poder simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el C. Pedro Cesar Davila Alanís como apoderado legal de la Sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, y como apoderado al C. Mario Esteban Cárdenas Cazares para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio Ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 y en la cual presenta dos testigos siendo los [redacted] 3

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Pedro César Dávila Alanís, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] 5 (Apoderado de la Sociedad denominada "DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Mario Esteban Cárdenas Cazares, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [redacted] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de [redacted] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] 5 (Testigo).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**I y II Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta juego de Planos (1 de 12 al 12 de 12) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS)** para la totalidad de la superficie de terreno de 1,880.87 metros cuadrados, con contenido de los mismos (plano de localización, plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I y II Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.**

- Manifiesta en Solicitud y Planos (1 de 12 al 12 de 12) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS)** para la totalidad de la superficie de terreno de 1,880.87 metros cuadrados con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.**

Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**I inciso g).- Pago del impuesto predial al corriente.**

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 329E-3891 con fecha de pago a 19-diecinove días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al primer bimestre del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 117, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**B) Requisitos de acuerdo a las Reformas al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.**

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS I**, respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

**ARTÍCULO 164.-** El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

- 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 la factibilidad, 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 o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**
- III. Croquis de ubicación del predio; y,**
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.**
- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;**
- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;**
- VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;**
- VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (A)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, inciso a), fracciones I y II incisos d) y e), fracciones I y II, incisos d), fracción I inciso b), fracciones I y II inciso c), fracción I inciso g), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;**

- Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 12 al 12 de 12) con No. De Oficio **SEDUE/15939/2021** del expediente administrativo **L-000197-20** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizan la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (191- ciento**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

noventa y un departamentos), respecto del inmueble ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de la Ciudad de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número [REDACTED] 2 con superficie total de 1,695.16 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 33,584.39 metros cuadrados.

- Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 13-trece/días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, con número de oficio 25336/SEDUSO/2023, Expediente Administrativo No. S-139/2022, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 445.85 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 477.41 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 772.74 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 184.87 metros cuadrados para formar un POLIGONO FUSIONADO con una superficie de **1,880.87 metros cuadrados**, ubicado frente a la calle Alejandría, de la colonia Roma del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo [REDACTED] 4

en la forma que se ilustra en el plano anexo debidamente sellado y firmado. Cabe mencionar que la Dirección de Catastro le asignó el expediente catastral número [REDACTED] 2 al predio sujeto al trámite.

**IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;**

- Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 30-treinta días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco al 31-treinta y un días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1

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

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención 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

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

**ARTÍCULO 156 BIS I.** - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

**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 expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, 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 o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**

**II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;**

**III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.**

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

**IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;**

**V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:**

a).- **Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;**

b).- **Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (A)** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), e), d), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida 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;**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 329E-3891 con fecha de pago a 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al primer bimestre del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 117, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,751.88 (cuatro mil setecientos cincuenta y un pesos 88/100 M.N.), con número de recibo folio 329E-3274 de fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-401-25-02 al expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

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

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 30-treinta días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco al 31-treinta y un días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1 [REDACTED]

**X. El pago de derechos municipales correspondientes;**

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

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

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

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.

- El solicitante establece en la solicitud una dirección de notificación.

C) Para el trámite del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

**III Inciso a). - Solicitud correspondiente.**

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Pedro César Dávila Alanís como apoderado legal de la sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter **Propietaria y Titular**, del predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 1,880.87 metros cuadrados, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ingeniero [REDACTED] <sup>3</sup> con cedula profesional 5740524, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Incisos b). - Pago de derechos correspondientes.**

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 22,954**-veintidos mil novecientos cincuenta y cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento constituyen una sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como **GERENTE DE LA SOCIEDAD y LA OTORGACIÓN DE DIVERSOS PODERES** al señor **Jorge de Jesús Hazouri Flores**; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] <sup>4</sup>
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 30,591**-treinta mil quinientos noventa y uno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 16-dieciseis días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento constituyen una sociedad denominada **"PROYECTOS QD ROMA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como miembros del **CONSEJO ADMINISTRATIVO** como **PRESIDENTE** al C. Pedro César Davila Alanís, como **SECRETARIO** al C. Jorge de Jesús Hazcuri Flores y como **TESORERO** al C. Jorge Cristóbal Sepúlveda Treviño, quienes tendrán diversos Poderes del Órgano de Administración, y nombrando como **APODERADO GENERAL DE LA SOCIEDAD y LA OTORGACIÓN DE PODERES GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** al señor **JOSÉ ELEAZAR LEAL SALDIVAR**; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] <sup>4</sup>



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

- Presenta copia simple de **Escritura Publica número 33,021-** treinta y tres mil veintiuno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 13-trece días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe de la Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; se hace constar que comparece la señorita Alma Sarahí Dimas González en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **"PROYECTOS QD ROMA" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** que ocurre a **PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA** de la citada empresa, La cual contiene entre otros puntos, acuerda que la administración de la sociedad a partir de esta fecha sea a través de un **Consejo de Administración**, nombrando en los cargos de Secretario y Tesorero a los señores **Martiniano Sepúlveda Tamez y Jorge de Jesús Hazouri Flores** respectivamente y como Presidente continuará el señor **Pedro César Dávila Alanís**, quienes tendrán todas las facultades, poderes y atribuciones, los cuales serán ejercidos de manera conjunta. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Publica número 33,051-** treinta y tres mil cincuenta y uno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 16-dieciseis días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe de la Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; se hace constar que comparece la señorita Alma Sarahí Dimas González en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, de la citada empresa, la cual contiene entre otros puntos, el nombramiento como apoderado general de la empresa al señor **Pedro César Dávila Alanís**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4
- Presenta **carta poder simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el C. Pedro Cesar Davila Alanís como apoderado legal de la Sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, y como apoderado al C. Mario Esteban Cárdenas Cazares para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio Ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del **C. Pedro César Dávila Alanís**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Apoderado de la Sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del **C. Mario Esteban Cárdenas Cazares**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [REDACTED] 3, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 3 (Testigo).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Inciso d). Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Incisos e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

- Presenta juego de Planos (1 de 12 al 12 de 12) correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR( DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS)** para la totalidad de la superficie de terreno de 1,880.87 metros cuadrados, con contenido de los mismos (plano de localización, plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Inciso f). - Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.**

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco realizado y signado por el Ing. 3 con número de cédula Profesional 1793906 (Ingeniero Civil) y Cedula Profesional 4502424 (Maestría en ciencias con especialidad en ingeniería de tránsito), manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2025- dos mil veinticinco en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.**

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 1152/IA/22 de fecha 11-once días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO denominado "EDIFICIO TORRE ALEJANDRÍA"**, que consiste en regularización de las actividades de demolición y preparación del sitio que cuenta con un 100-cien por ciento de avance, así también, se autoriza la etapa de construcción de 1-un edificio multifamiliar de 30-treinta niveles, 191-ciento noventa y un departamentos, 354-trescientos cincuenta y cuatro cajones de estacionamiento y un área jardinada, con



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

una superficie de construcción de 33,584.39-treinta y tres mil quinientos ochenta y cuatro punto treinta y nueve metros cuadrados, dentro de un predio con una superficie de 1,695.19-mil seiscientos noventa y cinco punto diecinueve metros cuadrados en un predio ubicado en la calle Alejandría número 109, 111 y 117, en la colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta Estudio de Manifiesto Ambiental Modalidad General relativo a la "AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN M2 DEL PROYECTO DENOMINADO: EDIFICIO TORRE ALEJANDRIA" de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, y con fecha actualizada del mes octubre del 2025, elaborado por el Ing. Horacio León Leetch, en el predio ubicado en la Calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 3 con sello de recibido de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León.
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0135/2026 de fecha 18-dieciocho días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO denominado "AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO Y DE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN M2 DEL PROYECTO DENOMINADO: EDIFICIO TORRE ALEJANDRÍA", que consiste en las actividades de preparación del sitio y la construcción de una torre (multifamiliar) con 28-niveles, un semi - sótano y planta baja, con una superficie de construcción de 33,584.39-treinta y tres mil quinientos ochenta y cuatro punto treinta y nueve metros cuadrados, dentro de un predio con una superficie de 1,695.19-mil seiscientos noventa y cinco punto diecinueve metros cuadrados y 9,483.89-nueve mil cuatrocientos ochenta y tres punto ochenta y nueve con un área de proyecto de 184.87-ciento ochenta y cuatro punto ochenta y siete metros cuadrados, en un predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.**

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Inciso i).-Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup>- Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta copia simple de **CONVENIO DE REORDENAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE**, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al Proyecto a Desarrollar con 191-departamentos en el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

- Presenta copia simple de **CONVENIO DE APORTACIÓN PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**, de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta copia simple de **ADENDUM AL CONVENIO DE REORDENAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al Proyecto a Desarrollar con 307- departamentos, en el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta oficio **DIE-F-297/2024**, de fecha a 1-un día del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde informa que existe la **FACTIBILIDAD**, para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para "ALEJANDRÍA" respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta oficio **0174/2024, SOLICITUD N° 0000222/2024** de fecha a los 16-dieciseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona División Golfo Norte, Zona Poniente, respecto al presupuesto de obra para el servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**D) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León.**

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

**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 Suelo, 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;**

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

**V. Presentar plano de localización del predio;**

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

**X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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;

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (C), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), b), c), d), e), h), i y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 29,804**-veintinueve mil ochocientos cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace constar que comparecieron por una parte el señor **ABELARDO PEREZ RODRIGUEZ** y **ALICIA DEL CARMEN OCAÑAS MENDEZ**, a quienes en lo sucesivo se les denominara como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte la sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representados en este acto por su Apoderado General el señor Pedro César Dávila Alanís, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"LA PARTE COMPRADORA"** celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES EN ABONOS Y CON RESERVA DE PROPIEDAD**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo [redacted]

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 113/244515/19**-ciento trece diagonal doscientos cuarenta y cuatro mil quinientos quince diagonal diecinueve, de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y actuando en mi libro de Actas Fuera de Protocolo, en la que hace constar que el señor **ABELARDO PEREZ RODRIGUEZ** y **ALICIA DEL CARMEN OCAÑAS MENDEZ**, comparecen y manifiesta que **RATIFICA** en todas y cada una de sus partes el Escrito de solicitud para la inscripción de **CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO**, respecto al inmueble, identificado con el expediente catastral [redacted] ubicado en el calle Alejandría números 109-1 al 109-4 de la Colonia Roma en la Ciudad de Monterrey Nuevo León. El anterior documento se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo El [redacted]



4

- Presenta **CONTRATO MERCANTIL DE EXPLOTACIÓN CONJUNTA DE PROYECTO INMOBILIRIO**, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, **RATIFICADO** ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (113/247498/20)** de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, celebrada por una parte el señor C. **PEDRO CESAR DAVILA ALANIS**, en representación de **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que en lo sucesivo para los efectos del presente Contrato se le denominará **"PROPIETARIA"**, y por otra parte el señor **JORGE DE JESUS HAZOURI FLORES** en representación de **"PROYECTOS QD ROMA"**, **SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, quien en lo sucesivo se le denominara como **"DESARROLLADOR"** respecto a los inmuebles mencionados en los anexos al contrato, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] ubicados en la calle Alejandría de la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta **ADENDUM AL CONTRATO MERCANTIL DE EXPLOTACIÓN CONJUNTA DE PROYECTO INMOBILIRIO**, de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, celebrada por una parte el señor C. **PEDRO CESAR DAVILA ALANIS**, en representación de **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que en lo sucesivo para los efectos del presente Contrato se le denominará **"PROPIETARIA"**, y por otra parte el señor **JORGE DE JESUS HAZOURI FLORES** en representación de **"PROYECTOS QD ROMA"**, **SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, quien en lo sucesivo se le denominara como **"DESARROLLADOR"** respecto a los inmuebles mencionados en los anexos al contrato, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] ubicados en la calle Alejandría de la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 30,303-** treinta mil trescientos tres, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 16-dieciseis días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace constar que comparecieron por una parte la señora **ESTELA ARREDONDO ZAMBRANO**, a quien en lo sucesivo se les denominara como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte la sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representados en este acto por su Apoderado General el señor Pedro César Dávila Alanís, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"LA PARTE COMPRADORA"** celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES EN ABONOS Y CON RESERVA DE PROPIEDAD**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 113/248031/20**-ciento trece diagonal doscientos cuarenta y ocho mil treinta diagonal veinte, de fecha 11-once días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y actuando en mi libro de Actas Fuera de Protocolo, en la que hace constar que la señora **ESTELA ARREDONDO ZAMBRANO** comparece y manifiesta que **RATIFICA** en todas y cada una de sus partes el Escrito de solicitud para la inscripción de **CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO**, respecto a un inmueble con una superficie de 458.53 m2, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] ubicado en el calle Alejandría de la Colonia Roma en la Ciudad de Monterrey Nuevo León. El anterior documento se



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo

[Redacted] 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 29,849**-veintinueve mil ochocientos cuarenta y nueve, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 10-diez días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; hace constar que comparecieron por una parte el señor **GUADALUPE PERALES GARCÍA**, a quien en lo sucesivo se le denominara como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte la sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representados en este acto por su Apoderado General el señor Pedro César Dávila Alanís, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"LA PARTE COMPRADORA"** celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES EN ABONOS Y CON RESERVA DE PROPIEDAD**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2

Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo [Redacted] 4

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 113/246948/20**-ciento trece diagonal doscientos cuarenta y seis mil novecientos cuarenta y ocho diagonal veinte, de fecha 18- dieciocho días del mes de febrero del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 113-ciento trece, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y actuando en mi libro de Actas Fuera de Protocolo, en la que hace constar que el señor **GUADALUPE PERALES GARCÍA** y la su esposa **GLORIA PEDRAZA LERMA**, comparecen y manifiesta que **RATIFICA** en todas y cada una de sus partes el Escrito de solicitud para la inscripción de **CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO**, respecto a un inmueble con una superficie de 464.08 m2, identificado con el expediente catastral [Redacted] 2 ubicado en el calle Alejandría de la Colonia Roma en la Ciudad de Monterrey Nuevo León. El anterior documento se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo El [Redacted] 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 64,915**- sesenta y cuatro mil novecientos quince, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; hace constar que comparecieron por una parte el señor **JUAN ÁNGEL DÁVILA ALANÍS**, en su carácter de apoderado del señor **SALVADOR PINALES RAMÍREZ** quien en lo sucesivo se le denominará como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte la sociedad denominada **"DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representados en este acto por su Apoderado General el señor Pedro César Dávila Alanís, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"LA PARTE COMPRADORA"** celebrando un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo [Redacted] 4

- Presenta copia simple del escrito dirigido al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección del Registro Público, Primer Distrito, de fecha 01-un día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual, solicitan la inscripción y registro de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] 2 quedando un Lote resultante con una superficie de **1,880.87 metros cuadrados** al cual le fue asignado el número de expediente catastral [Redacted] 2 escrito que fue ratificado en fecha 10-diez días del mes de noviembre

19/60

23566



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

del año 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado José Alejandro Treviño Cano, Titular de la Notaría Pública número 98-noventa y ocho, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con domicilio en Monterrey Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 98/33.623/23; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baire [REDACTED]

- Presenta copia de **Certificado de Gravamen** de fecha, expedido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Público de la Propiedad y del Comercio el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa (**lote de terreno ubicado en la calle Alejandría de la Colonia Roma, en esta Ciudad, con una superficie de 1,880.87 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número [REDACTED]**), está inscrita a favor de **DESARROLLADORA DE PROYECTOS OI MONTERREY S. DE R.L. DE C.V.**, Bajo El [REDACTED]

[REDACTED] reporta el (os) gravamen(es).  
**REPORTA GRAVAMEN:** la finca número 117 de la calle Alejandría, LOTE 15 MANZANA 3, Colonia Roma, recibido en esta oficina el día 13 de enero del 2022, SE HIPOTECO POR \$405,000,000.00 M.N.-cuatrocientos cinco millones de pesos 00/100 M.N. a favor de **BANCA AFIRME. S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE AFIRME GRUPO FINANCIERO**, BAJO [REDACTED]

[REDACTED] CONVENIO DE ADICIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA AL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y DEUDA SOLIDARIA, celebrado en fecha 17 de diciembre de 2021, se constituye HIPOTECA EN PRIMER LUGAR sobre el inmueble 4 identificado como LOTE 1 CAT. 32 de la MANZANA 3, Colonia Roma(especificando que ya se registró anteriormente en 3 inmuebles se ADICIONO esta finca), recibido en esta oficina el día 27 de enero del 2023, Se HIPOTECO por 405,000,000.00-cuatrocientos cinco millones de pesos 00/100 M.N. a favor de **BANCA AFIRME, S.A. BAJO EL VOLUMEN 202, LIBRO 18, INSCRIPCIÓN 440, FECHA <DIARIO FECHA>, SECCIÓN GRAVAMEN, UNIDAD MONTERREY.**

- Presenta copia simple del escrito dirigido al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección del Registro Público, Primer Distrito, de fecha 01-un día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual, solicitan la inscripción y registro de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 70) 31-065-004, 31-065-013, 31-065-029, 31-065-032, quedando un Lote resultante con una superficie de 1,880.87 metros cuadrados al cual le fue asignado el número de expediente catastral [REDACTED] escrito que fue ratificado en fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado José Alejandro Treviño Cano, Titular de la Notaría Pública número 98-noventa y ocho, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con domicilio en Monterrey Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 98/33,623/23; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baire [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 329E-3891 con fecha de pago a 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al primer bimestre del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 117, Colonia Roma



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;**

- Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**VIII. 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;**

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 30-treinta días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco al 31-treinta y un días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;**

- Presenta Carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, como **Director Responsable de la Obra**, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional N° 5740524, para el trámite de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (ampliación), y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar (de 191 a 307-unidades de vivienda tipo departamento), que se llevará a cabo en la calle Alejandría número 111, en la Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

- Presenta carta Responsiva de fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales**, el Ingeniero Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 8543708, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta carta de fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, mediante la cual el Ingeniero Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 8543708, como responsable del Cálculo, "*... informa y aclara que el remétimiento realizado en las plantas arquitectónicas correspondientes del Nivel 1 al Nivel 9 del proyecto Torre Alejandría, no afecta en lo absoluto la estabilidad ni comportamiento estructural del edificio*", respecto al Proyecto ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta carta Responsiva de fecha a 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Geotecnia y mecánica de suelos**, el Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 345343, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Geológico**, el Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 8543486, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta carta Responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable de la revisión Geotécnica**, la Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 1535287 y 1535288, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta carta Responsiva de fecha 08-ocho días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Hidrológico e Hidráulico**, el Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 9961954, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría, número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional número 1793906(Ing. Civil), 4562424(Ing. de Transito), en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en calle Alejandría, número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**E) Para el trámite de licencia de construcción (ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

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 **AMPLIACIÓN** de construcción de **26,782.21** 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 **Ampliación** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la **Ampliación** de construcción es de **26,782.21** 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, 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 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, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**
  - Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Pedro César Dávila Alanís como apoderado legal de la sociedad denominada "**DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter **Propietaria y Titular**, del predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 1,880.87 metros cuadrados, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ingeniero Juan Manuel Arrambide Torres, con cedula profesional 5740524, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 12 al 12 de 12) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Pedro César Dávila Alanís como apoderado de la sociedad denominada "DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY" S DE R.L. DE C.V., en su carácter de propietaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la FACTIBILIDAD DE SUSO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR( DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 5740524, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **C)** fracción III inciso c) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **D)** del artículo 160 Bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente resolutivo.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **D)** del artículo 160 Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Monterrey, Nuevo León, del presente resolutivo.

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

**7. Alineamiento Vial.**

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000102/21** en fecha 17-dieciséis días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología; respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 109-1, 109-2, 109-3, 109-4, 111 y 117, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León. predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2, en el cual se indica que en los estudios de vialidad **no** se preve la modificacion del tramo de la via publica con la que colinda el predio, es importante señalar que para la calle Alejandría deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000033/22** en fecha 19-diecinove días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible; respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la calle Alejandría deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000065/26** en fecha 02-dos días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastra [REDACTED] **2** en el cual se indica que en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la calle Alejandría 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 formato digital, realizados y signados por el Ingeniero Civil Francisco Román Torres Hernández con número de cédula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] **2**

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, realizado y signado por Ing. Hortensia Elvira León Plata con número de cédula Profesional 1535287 y 1535288, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] **2**

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

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-097-2024 de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **Proyecto de LICENCIA DE MODIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN, USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS, EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA MULTIFAMILIAR (307- DEPARTAMENTOS)**, a ubicarse en la Alejandría sin número entre las calles Diagonal y Pirineos, Colonia Roma, Monterrey Nuevo León expediente catastral [REDACTED] **2** Región 31, Manzana 065, Lote 004; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **C)** fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

**13. Estudio de impacto vial.**

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

**14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología**

- Presenta Estudio Geológico, de fecha del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 8543486, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2
- Presenta Estudio Geotécnico, de fecha 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 345343, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2
- Presenta Estudio Revisión Geotécnico, de fecha del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, realizado y signado por la Ing. [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 1335287 y 1335288 manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2
- Presenta Estudio de Hidrológico, de fecha del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 9961954, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 08-ocho días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey N.L., e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta copia simple de Póliza [REDACTED] 6 de fecha 17-diecisiete días mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis expedida por SEGUROS AFIRME, S.A. DE C.V., AFIRME GRUPO FINANCIERO con una vigencia del 12-doce días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis al 12-doce días del mes de marzo del año 2027-dos mil veintisiete, respecto a la Construcción Tres Torres, ubicado en la calle Alejandría número 111, en la Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

**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:**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

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

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

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

- Anexa 4-cuatro fotografías interiores y 04-cuatro fotografías exteriores del predio.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 30-treinta días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco al 31-treinta y un días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco. como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1 [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 12 al 12 de 12) con No. De Oficio SEDUE/15939/2021 del expediente administrativo L-000197-20, de fecha a los 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizan la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (191- ciento noventa y un departamentos), respecto del inmueble ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de la Ciudad de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie total de 1,695.16 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 33,584.39 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 de Ficha Ambiental, recibida por esta Secretaría en fecha 15-quince días del mes de enero de 2026-dos mil veintiséis a través de la cual la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a esta Secretaría emitió dictamen número LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-1/26, con número de oficio N° GDV/0078/2026 de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2026- dos mil veintiséis, en el cual indican los Lineamientos Técnicos Ambientales correspondiente a los trámites Municipales de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (ampliación) y Uso de Edificación(ampliación) para Multifamiliar ( de 191 a 307-unidades de vivienda tipo departamento), con relación al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, colonia Roma de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

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

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

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

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

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

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará 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.

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Pago de derechos correspondientes;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) y a su vez es requerida en la fracción III incisos b), d), e), f), y g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el apartado E) de los numerales 6,8 y 9 respectivamente, del presente resolutivo.

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

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente tramite, solicita la autorización de dicha licencia.

G) 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;



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C) y a su vez es requerida en la fracción III incisos a), c), e), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado D) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del presente resolutive.

- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
  - En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), fracción III, inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León del presente resolutive.

En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (ampliación) para **Multifamiliar** (307-unidades de vivienda tipo departamento).

**VII. Derogado.**

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

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

**IX. Alineamiento Vial;**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso D), fracción VIII del artículo 160 Bis, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, del presente resolutive.

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

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,751.88 (cuatro mil setecientos cincuenta y un pesos 88/100 M.N.), con número de recibo folio 329E-3274 de fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000401-25-02 al expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

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

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

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

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

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

- Presenta Carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, como **Director Responsable de la Obra**, firmada por el Ingeniero Civil Juan Manuel Arrambide Torres con número de cedula profesional N° 5740524, para el trámite de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (ampliación), y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar (de 191 a 307-unidades de vivienda tipo departamento), que se llevará a cabo en la calle Alejandría número 111, en la Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales**, el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional número 8543708, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111. Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

- Presenta carta de fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, mediante la cual el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 8543708, como responsable del Cálculo, "... informa y aclara que el remetimiento realizado en las plantas arquitectónicas correspondientes del Nivel 1 al Nivel 9 del proyecto Torre Alejandría, no afecta en lo absoluto la estabilidad ni comportamiento estructural del edificio", respecto al Proyecto ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha a 22-veintidos días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco como Responsable del Estudio de Geotecnia y mecánica de suelos, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 345343, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco como Responsable del Estudio Geológico, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 8543486, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis como Responsable de la revisión Geotécnica, la Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 1535287 y 1535288, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 08-ocho días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco como Responsable del Estudio Hidrológico e Hidráulico, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 9961954, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Alejandría, número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco como Responsable del Estudio de Movilidad, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 1793906 (Ing. Civil), 4562424 (Ing. de Transito), en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en calle Alejandría, número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

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

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

**IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**

**V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y**

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) fracción III inciso c), del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, D) fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, E), numerales 1 y 3 respectivamente y G) fracción XV y XVI, del presente resolutivo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso E), numerales 3 del presente resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (ampliación) y de la Licencia de Edificación (ampliación) para Multifamiliar (de 191 a 307-unidades de vivienda tipo departamento).

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

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

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 y II, 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.**

Es importante señalar que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, se menciona lo siguiente:

**Consolidación:** zonas donde predominan políticas públicas de ordenamiento territorial cuyo propósito fundamental consiste en articular y concentrar los esfuerzos de inversión privada, pública o social para reducir el crecimiento horizontal de los centros de población y reducir la necesidad de que los habitantes del Distrito deban trasladarse grandes distancias a otras zonas o distritos para acceder a una oferta diversificada de bienes o servicios para la satisfacción de sus necesidades.

"... 6.2.4 Zonas de Consolidación en Distrito Tec se clasifican en dos tipos de acuerdo a su ubicación:

- **Subcentro Urbano**
- Corredor Urbano o Calle Principal

Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito TEC, aprobada en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 04-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, Publicada en el Periódico Oficial del



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Plano de **Estrategias de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del Distrito Tec (E01)**, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en donde la Zona es Clasificada como **ZONA DE CONSOLIDACIÓN E10**. Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en el punto **6.2. Zonas de No Conservación establece lo siguiente**: Conforme a la estrategia de Ordenamiento y Desarrollo Urbano definida en el capítulo 5 de este Programa Parcial, las zonas de **No Conservación** al interior del Distrito Tec se clasifican en Mejoramiento y Consolidación. De acuerdo a su ubicación dentro del Distrito Tec las Zonas de Mejoramiento se subclasifican en Mejoramiento Tipo A, Mejoramiento tipo B y Mejoramiento tipo C; mientras que las Zonas de Consolidación se subclasifican en Subcentro Urbano y Calle Principal.

En las acciones de densificación y mixtura de usos de suelo que se realicen en las zonas de No Conservación, además de lo establecido en el presente Programa Parcial, se deberá observar lo dispuesto por el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, que además señala la obligación de los promotores o desarrolladores de asumir el costo que implica dichas acciones. Así mismo se deberá observar lo dispuesto por el artículo 115 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece el procedimiento para permitir la densificación, que entre otras condicionantes señala, que se deberá contar con infraestructura de agua potable, drenaje sanitario (saneamiento), energía eléctrica y gas con capacidad suficiente, además de establecer las características de las zonas o áreas de densificación, como el que sea en predios en zonas de suelo estratégico señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano y tener frente a una calle completa, según se describa en cada plan o programas de desarrollo urbano, entre otras condicionantes.

De acuerdo a lo anterior mencionado el solicitante presenta lo siguiente:

- Memoria de cálculo estructural realizada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cedula profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva de fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis
- Dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, bajo número de oficio **DPCE-SAP-AR-097-2024** de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **Proyecto de LICENCIA DE MODIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN, USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS, EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA MULTIFAMILIAR (307- DEPARTAMENTOS)**, a ubicarse en la Alejandría sin número entre las calles Diagonal y Pirineos, Colonia Roma, Monterrey Nuevo León expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> Región 31, Manzana 065, Lote 004; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Dictamen favorable de parte de la Subsecretaría de Regulación Sanitaria de la Subsecretaría de Regulación y Fomento Sanitario de la Secretaría Estatal de Salud del Estado de Nuevo León, bajo número de oficio **CP-63/2026** de fecha 23-veintitres días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis.
- Copia simple de **CONVENIO DE REORDENAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE**, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. respecto al Proyecto a Desarrollar con 191- departamentos en el predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup>
- Copia simple de **CONVENIO DE APORTACIÓN PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**, de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

Monterrey I.P.D., respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Copia simple de **ADENDUM AL CONVENIO DE REORDENAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al Proyecto a Desarrollar con 307- departamentos, en el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Copia de Oficio **DIE-F-297/2024**, de fecha a 1-un día del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde informa que existe la **FACTIBILIDAD**, para proporcionar el servicio de energía eléctrica para "ALEJANDRÍA" respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Copia de Oficio **0174/2024, SOLICITUD N° 0000222/2024** de fecha a los 16-dieciseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona División Golfo Norte, Zona Poniente, respecto al presupuesto de obra para el servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el municipio de Monterrey Nuevo León.
- Estudio de Movilidad de fecha del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco signado por el Ing. 3 con número de cedula profesional 1793906(ingeniero Civil) y Cédula Profesional 4562424(Maestría en ciencias con especialidad en Ingeniería de Transito).

**Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de Cumplimiento de requisitos, inciso E) numeral adicional IV del presente resolutivo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con diversas autorizaciones de Uso de Suelo de multifamiliar;** por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

**TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.**

De acuerdo al acta de **verificación ocular** realizada por el Arq. Javier G. Martínez Martínez con número de gafete 66626, adscrito a esta Secretaría, en fecha 14-catorce días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, que tras de constituirme frente al predio de referencia, pude constar que al mismo aún no se da uso alguno, los trabajos de construcción encontrados se encuentran detenidos (en virtud de la notificación del instructivo del estado de clausura aplicado por la autoridad municipal correspondiente) en la etapa de cimbrado de una de las caras de la losa que cubrirá el nivel 10 (algunas de las áreas de esta losa ya se encuentran edificadas). Que con relación al plano del proyecto que acompaña la visita, se pudo constar que ya se desplantaron las losas que dan lugar a los ocho niveles de estacionamiento (en cada una de estas losas se aprecia un faltante de 240.00 m2 entre los ejes X02 y X04 con el eje Y03) además de que la losa que cubre el nivel nueve ya se edificó (también presenta el mismo faltante de 240.00 m2), cabe hacer referencia de que el perímetro de las losas encontradas si corresponde a lo referido en el plano que nos ocupa, los accesos al predio si coinciden y si existen también las áreas libres aunque en este momento aún no se habilitan las áreas de jardín, cabe hacer la referencia de que en este momento debido al sistema constructivo columna-losoa-columna aún no existe algún tipo de distribución al interior de la edificación y por el avance de la



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

misma aun no existen instalaciones de las que darán servicio a la edificación. En este momento el proyecto presenta un 41.87% de avance en su construcción con relación a los planos que acompañan esta visita. Aún no se habilitan los espacios para estacionamiento en los niveles destinados para ellos. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno. Se anexan microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes, así como el número oficial a la vista.

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

**Datos de Construcción**

M2 Autorizados:	33,479.10 m2
M2 Existente Autorizada:	14,347.97 m2
M2 por Ampliar:	26,782.21 m2
M2 de Construcción total:	41,130.18 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 Autorizados:	33,479.10 m2
M2 Existente Autorizada:	14,347.97 m2
M2 por Autorizar:	26,782.21 m2
M2 de Edificación total:	41,130.18 m2
M2 Estacionamiento Techado:	19,095.38 m2
No. de cajones de estacionamiento:	443- cajones

**QUINTO. CUADRO DE ÁREAS**

NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 EXIST. AUTORIZADA	M2 POR AMPLIAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SEMI-SOTANO	0.00	0.00	384.000	384.00	AREA TÉCNICA ELECTRICA Y SUBESTACIÓN, AREA PARA MOTOS Y BICICLETAS, MANTENIMIENTO, CUARTO DE BOMBAS, DOS CISTERNAS, CUARTO DE BASURA,
PLANTA BAJA	1610.76	1610.76	158.4184	1769.18	CASETA, RAMPAS, AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 41-CAJONES, LOBBY, PAQUETERÍA, BODEGAS, BAÑO, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 1	1610.76	1610.76	158.4184	1769.18	RAMPAS, ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES(3- CAJONES PARA DISCAPACITADOS), BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 2	1592.35	1592.35	176.8284	1769.18	RAMPAS, ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES(3-CAJONES PARA DISCAPACITADOS) BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 3	1592.35	1592.35	176.8284	1769.18	RAMPAS, ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES, (3-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 4	1592.35	1592.35	176.8284	1769.18	RAMPAS, ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES, (3-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 5	1592.35	1592.35	176.8284	1769.18	RAMPAS, ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES, (3-CAJONES PARA

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

					DISCAPACITADOS),BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 6	1592.35	1592.35	176.8284	1769.18	RAMPAS , ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES, (3-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 7	1592.35	1592.35	176.8284	1769.18	RAMPAS , ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES, (3-CAJONES PARA DISCAPACITADOS),BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 8	1592.35	1572.35	0.00	1572.35	RAMPAS , ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES, (1-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS) BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 8-A	0.00	0.00	1535.3800	1535.38	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 18-CAJONES ( 1- CAJÓN PARA DISCAPACITADOS) BODEGAS, TERRAZA CUBIERTA,ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 8-B	0.00	0.00	1450.2100	1450.21	AREA DE BODEGAS,TERRAZA CUBIERTA, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 9	945.76	0.00	1125.3500	1125.35	AREA DE DEPARTAMENTOS(10-UNIDADES), AREA DE AMENIDADES(CO-WORK, GIMNASIO, TERRAZA DESCUBIERTA, LOUNGE, SALON, ASADORES, ALBERCA, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 10	913.88	0.00	1065.2300	1065.23	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 11	942.64	0.00	1065.2300	1065.23	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 12	942.64	0.00	1065.23	1065.23	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 13	942.64	0.00	1065.23	1065.23	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 14	942.64	0.00	1065.23	1065.23	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 15	942.64	0.00	1065.23	1065.23	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 16	913.88	0.00	1065.23	1065.23	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 17	913.88	0.00	1065.23	1065.23	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 18	942.64	0.00	1065.2300	1065.23	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 19	942.64	0.00	1063.9700	1063.97	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 20	942.64	0.00	1063.9700	1063.97	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 21	942.64	0.00	1063.9700	1063.97	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 22	942.64	0.00	1097.6300	1097.63	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

NIVEL 23	913.88	0.00	1097.6300	1097.63	AREA DE DEPARTAMENTOS(14-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 24	913.88	0.00	1097.6300	1097.63	AREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 25	913.88	0.00	1097.6300	1097.63	AREA DE DEPARTAMENTOS(17-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 26	913.88	0.00	1097.6300	1097.63	AREA DE DEPARTAMENTOS(16-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 27	913.88	0.00	1056.7200	1056.72	AREA DE DEPARTAMENTOS(18-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 28	913.88	0.00	1145.0900	1145.09	AREA DE DEPARTAMENTOS P.B.(6-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 29	514.05	0.00	440.5200	440.52	AREA DE DEPARTAMENTOS P.A, TERRAZA CUBIERTA, SALA COMEDOR, ESCALERAS Y ELEVADORES
<b>TOTAL</b>	<b>33,479.10</b>	<b>14,347.97</b>	<b>26,782.21</b>	<b>41,130.18</b>	<b>MULTIFAMILIAR(307-DEPARTAMENTOS) Y ESTACIONAMIENTO PARA 443-CAJONES (23-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)</b>

Nota: El área de las bodegas son complementarios a los Departamentos.

**SIXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS, AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025, PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO TEC Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

De acuerdo a los antecedentes presentados bajo el número de Expediente administrativo L-000197-20, se indica en el Instructivo en el apartado de Considerando IV, que "En lo que respecta a los lineamientos Urbanísticos, de conformidad a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec 2013-2025, en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos se establece que, en la zona Indicada como SERVICIOS Y COMERCIO, la Densidad habitacional, el COS, CUS y CAV serán Libres, por lo que el proyecto solicitado para Multifamiliar con 307-unidades de vivienda tipo departamento, sigue cumpliendo.

Ahora bien, en cuanto a los lineamientos urbanísticos aplicables para las zonas de CONSOLIDACIÓN (E10) dentro del DISTRITO TEC, se encuentran establecidos, de acuerdo a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, para la porción (184.87 m<sup>2</sup>) que forma parte del predio identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos: COS(COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE USO DE SUELO) DE 0.80=147.89 m<sup>2</sup>, y presenta un COS de 0.80= 147.89un CAAV(COEFICIENTE DE AREA VERDE) DE 0.10=18.48 m<sup>2</sup>, y presenta un CAAV de 0.10=18.48 m<sup>2</sup>, mismos que da cumplimiento tal y como se indican en los planos presentados.

La altura de las edificaciones será de acuerdo a la dimensión del predio: *...ii. En terrenos mayores a 1,000 M2, será Libre;* por lo que Cumple con altura, ya que el predio tiene una superficie mayor a los 1000 m<sup>2</sup> y el proyecto cuenta con semi-sotano, planta baja y 29 niveles.

**SEPTIMO. ESTACIONAMIENTO**

En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida acorde al plan antes citado y a los antecedentes presentados, en lo que respecta a los predios ubicados en el Distrito Urbano TEC, conforme a lo siguiente:

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
1.1.2 MULTIFAMILIAR(2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)	1- CAJÓN/ VIVIENDA	307- VIV x 1- CAJÓN=307 CAJONES	443-CAJONES ( 23-cajones para discapacitado)	SI CUMPLE
TOTAL	307-CAJONES			

Así mismo menciona que: En el programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, vigente 2023, según el punto 1.- Normas para Usos de Suelo y Estacionamiento (Pag. 110) indica que *"Tratándose de edificaciones y conjuntos urbanos con uso mixto, donde se cuenten con usos principales y usos complementarios, solo se contabilizarán para el cálculo de los cajones de estacionamiento, los usos principales"* (Pag 110). Además, en el punto 1 inciso "d" establece para los **Edificios multifamiliares**. *Uso principal, vivienda y oficinas para profesionistas. Usos complementarios: jardín de niños, guarderías, tiendas de productos básicos, abarrotes, fruterías, tortillería, panadería, carnicería, dulcerías y misceláneas, florerías, papelerías, bodégas y amenidades de uso exclusivo de los residentes y usuarios internos, son considerados como usos Complementarios, es decir "No genera Cajones de Estacionamiento".*

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL**

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000102/21** en fecha 17-dieciséis días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología; respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 109-1, 109-2, 109-3, 109-4, 111 y 117, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> en el cual se indica que en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la calle Alejandría deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000033/22** en fecha 19-diecinove días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible; respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> en el cual se indica que en los estudios de Vialidad **no** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la calle Alejandría deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000065/26** en fecha 02-dos días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible; respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> en el cual se indica que en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la calle Alejandría deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS**

- Mediante Oficio No. **GDV-0078/2026** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-1/26**, de fecha a 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000401-25-02**, ubicado en la en la calle Alejandría número 111, en la Colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> mismos que más adelante se trasciben.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

- Mediante Oficio No. **GME/027/2026** y plano de fecha a los 19-diecinueve días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público RATIFICO Y OTORGO EL VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio **PRT/181/2026** de fecha a los 10-diez días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/139/2026** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2026- dos mil veintiséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **PRT/172/2026** de fecha a los 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras contempladas.
- Mediante oficio número **PRT/094/2026** 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 Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y conforme al Estudio Hidrológico presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

**DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS**

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-097-2024 de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **Proyecto de LICENCIA DE MODIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN, USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS, EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA MULTIFAMILIAR (307- DEPARTAMENTOS)**, a ubicarse en la Alejandría sin número entre las calles Diagonal y Pirineos, Colonia Roma, Monterrey Nuevo León expediente catastral **2** Región 31, Manzana 065, Lote 004; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 1152/IA/22 de fecha 11-once días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio

39/60

23576

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** denominado "**EDIFICIO TORRE ALEJANDRÍA**", que consiste en regularización de las actividades de demolición y preparación del sitio que cuenta con un 100-cien por ciento de avance, así también, se autoriza la etapa de construcción de 1-un edificio multifamiliar de 30-treinta niveles, 191-ciento noventa y un departamentos, 354-trescientos cincuenta y cuatro cajones de estacionamiento y un área jardinada, con una superficie de construcción de 33,584.39-treinta y tres mil quinientos ochenta y cuatro punto treinta y nueve metros cuadrados, dentro de un predio con una superficie de 1,695.19-mil seiscientos noventa y cinco punto diecinueve metros cuadrados en un predio ubicado en la calle Alejandría número 109,111 y 117, en la colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta copia simple de **CONVENIO DE REORDENAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE**, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al Proyecto a Desarrollar con 191- departamentos en el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta copia simple de **CONVENIO DE APORTACIÓN PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**, de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta copia simple de **ADENDUM AL CONVENIO DE REORDENAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al Proyecto a Desarrollar con 307- departamentos, en el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta oficio **DIE-F-297/2024**, de fecha a 1-un día del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde informa que existe la **FACTIBILIDAD**, para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para "**ALEJANDRÍA**" respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta oficio **0174/2024, SOLICITUD N° 0000222/2024** de fecha a los 16-dieciséis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona División Golfo Norte, Zona Poniente, respecto al presupuesto de obra para el servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

**DECIMO PRIMERO. OPINION TÉCNICA**

Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito TEC, aprobada en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 04-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Plano de **Estrategias de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del Distrito Tec (E01)**, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en donde la Zona es Clasificada como **ZONA DE CONSOLIDACIÓN E10**; en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** se considera como **CONDICIONADO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, Ahora bien, **Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de Cumplimiento de requisitos, inciso E) numeral adicional IV del presente resolutivo, queda**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con diversas autorizaciones de Uso de Suelo de multifamiliar; por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de 12), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

3. Una copia de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR ( DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)

7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá 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

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 12 al 12 de 12)** 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 (DE 191 A 307- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**.

4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como mínimo 307- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, y el proyecto cuenta con 443-cajones (23-cajones para discapacitados), tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

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 Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
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) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/0078/2026 y LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-1/26 de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la ejecución del proyecto, deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición (pública y privada); actividades asociadas a la misma; así como las relacionadas con la

43/60

23578

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

**operación, limpieza y/o mantenimiento de vías, patios y espacios, públicos y privados; para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera** (Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el día viernes 5 de junio de 2020) **(en adelante "la NAE")** y en el **Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey** (en adelante "RPA e IUM"):

En la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, demolición, rehabilitación, remodelación; operación y mantenimiento y, en su caso, abandono), deberá observar y cumplir los siguientes lineamientos de:

**Generales**

1. Deberá privilegiar la utilización de tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
2. 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 para el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (artículo 25 del RPA e IUM).
3. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; en caso de que se genere algún residuo los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y las normas oficiales que resulten aplicables y los Residuos de manejo especial y los sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, las normas ambientales estatales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y de Protección Ambiental e Imagen Urbana; ambos del municipio de Monterrey.
4. En ningún momento deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes-fijas y su método de medición (publicada en el diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 13 de enero de 1995 y modificada mediante decreto publicado en el D. O. F. el día 03 de marzo del 2013). De acuerdo a la actividad o etapa de proyecto que esté realizando en correlación con la tabla siguiente:

TABLA 1. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES.

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

<sup>1</sup> Entendida por: vivienda habitacional unifamiliar y plurifamiliar; vivienda habitacional con comercio en planta baja; vivienda habitacional mixta; vivienda habitacional con oficinas; centros de barrio y zonas de servicios educativos.

5. Durante la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto de ampliación, operación y mantenimiento, deberá observar y cumplir los siguientes lineamientos: en materia de Imagen Urbana:
  - A. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por los propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de los predios que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1. de la NAE).
  - B. Los establecimientos habitacionales deberán elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar provocar la emisión de polvo y partículas a la atmósfera, para ello se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.2. de la NAE):
    - a) Por medio de barrido y/o aspirado.
    - b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable. Evitando encharcamientos.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

- C. En el barrido, limpieza y eliminación de polvos y partículas de techos y azoteas se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.3. de la NAE):
  - a) Por medio de barrido-aspirado
  - b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable.
  - c) Podrán utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación:
    - 1. Estabilidad y resistencia mecánica
    - 2. Impermeabilidad
    - 3. Resistencia a la acción de las raíces sobre la estructura
    - 4. Seguridad Civil en Maniobras
- D. 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. de la NAE).
- E. 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.
- F. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento
- G. Los establecimientos habitacionales que cuenten con patios de maniobra y/o estacionamientos de vehículos deberán contar con un programa de operación, de limpieza y mantenimiento permanente, utilizando sistemas y/o mecanismos para evitar provocar la emisión, suspensión y re-suspensión de polvo y partículas a la atmósfera. En caso de contar con tratamientos superficiales o pavimento de tipo concreto hidráulico o asfáltico, deberá utilizar mecanismos de barrido aspirado, manual o mecánico barrido húmedo, empleando la cantidad mínima requerida de acuerdo con la textura del suelo y la superficie total de área afectada, que se indican en la Tabla siguiente (numeral 8.1.1.2. de la NAE).

Textura del Suelo	Total, de área afectada (m <sup>2</sup> )	Mínimo de agua requerida (m <sup>3</sup> /día)
Arcilloso, limo arcilloso y gravas	350 - 10,000	2 - 5
	10,000 - 50,000	5 - 19
	50,000 - 500,000	19 - 190
	> 500,000	> 190
Otros tipos	0 - 10,000	1 - 2.9
	10,000 - 40,000	2.9 - 10
	40,000 - 400,000	10 - 100
	> 400,000	> 100

- H. Durante la realización de cualquiera de las actividades de ampliación, operación y mantenimiento deberá ejecutar las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, de compensación, así como cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el Resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio Torre Alejandría" y "Ampliación de la superficie total del predio y de la superficie de construcción en m2 del proyecto denominado: Edificio Torre Alejandría" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficios Números 1152/IA/22 y SMA/DIRA/0135/2026).

**Durante la etapa de ampliación.**

6. Deberá controlar la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 días de la semana por el periodo que dure la obra, además deberá cumplir con el horario laboral de lunes a viernes de 8:00hrs a 17:00hrs y sábados de 8:00hrs a 14:00hrs; salvo que, previa justificación técnica, se le establezcan o autoricen un horario distinto a los señalados. Para ello, se deben cumplir los lineamientos aplicables, establecidos en los numerales 7, 8 y 10 de la NAE, y llevar a cabo el registro en una bitácora conforme se establece en el numeral 14, o por los medios electrónicos que señale la Secretaría.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

Antes de iniciar actividades y al concluir el proyecto deberá cumplir con las disposiciones del numeral 13 (numeral 6.1 de la NAE y Artículo Transitorio Tercero de la NAE-SMA-008-2022).

7. Durante las obras de ampliación, al realizar actividades de excavación, nivelación y zanjas; vías de acceso, pavimentación, distribución, transporte y almacenaje, al menos una vez al día o con mayor frecuencia, cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de la Obra de Ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel directamente en suelo natural o en las banquetas y aceras colindantes al sitio, se hará limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado. cualquier sedimento que llegue a un camino público o privado debe ser removido con palas y/o deberá realizarse la limpieza de calles (por medio de barrido húmedo) antes de finalizar las actividades de cada día de trabajo y transportado a un área controlada de sedimentos (numerales 6.1.1.3.3. y 7, de la NAE).

8. 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 las normas oficiales que resulten aplicables y los Residuos de manejo especial y los sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, las normas ambientales estatales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y de Protección Ambiental e Imagen Urbana; ambos del municipio de Monterrey; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables de los apartados 6, 7 y 8 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.

En caso de que la cantidad generada de dichos residuos sea mayor a 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en el numeral VII del ANEXO NORMATIVO LISTADO DE RESIDUOS DE MANEJO ESPECIAL SUJETOS A PRESENTAR PLAN DE MANEJO de la norma oficial mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.

9. Deberá controlarse la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 días de la semana por el periodo que dure la obra, además deberá cumplir con el horario laboral de lunes a viernes de 8:00hrs a 17:00hrs y sábados de 8:00hrs a 14:00hrs. El Municipio podrá establecer horarios distintos a los señalados siempre que lo solicite y justifique técnicamente. Para ello, se deben cumplir los lineamientos aplicables, establecidos en los numerales del 7, 8 y 10 de la presente NAE, y llevar a cabo el registro en una bitácora conforme se establece en el numeral 14, o por los medios electrónicos que señale la Secretaría; (numerales 6.1 de la NAE y Artículo Transitorio Tercero de la NAE-SMA-008-2022).

Además de lo anterior y por tratarse de una obra considerada Grande por superar los 16.5 m de altura de acuerdo con la clasificación que se presenta en la Tabla 1 de la NAE, deberá observar y cumplir los puntos de los numerales o títulos 6, 7, 8 y 10 de la NAE que le resulten aplicables.

10. La maquinaria o equipos que generen emisiones a la atmósfera por gases de combustión, así como emisión de ruido deberán estar en óptimas condiciones de operación a fin de que no rebasen los límites máximos permisibles que les correspondan de acuerdo con la normatividad aplicable. (numeral 11.6.1. de la NAE). Así mismo el equipo utilizado deberá de contar con un registro del mantenimiento mecánico correspondiente para minimizar la emisión contaminante. (numeral 13.2 de la NAE).

11. 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).

12. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que eviten que los vehículos que transporten los materiales de la ampliación dispersen material particulado en la vía pública, estos deberán ser transportados húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el materia (numeral 7.2.1.8. de la NAE).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

13. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salgan de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6. de la NAE).

14. 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).

15. 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).

16. 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).

17. En caso que se generen lodos producto de la actividad de ampliación, 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).

18. 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).

19. 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).

20. 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).

21. 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).

22. Antes de iniciar y durante las actividades de ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://aire.nl.gob.mx/> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

23. 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 ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM, numeral 6.1 de la NAE).

24. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León (numeral 6.1 de la NAE).

**Durante la etapa de operación y mantenimiento. -**

**Ruido y/o Vibraciones**

25. 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).

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

26.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**

27.El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o ponga en riesgo su integridad (fracción I, II del artículo 79 del RPA e IUM).

28.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).

29.Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 79 del RPA e IUM).

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

31.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**

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

33.En todos los patios de maniobras y estacionamientos de vehículos, se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos internamente, a fin de minimizar el levantamiento de partículas y polvos. (numeral 8.1.1.1. de la NAE)

34.Para reducir el área de suelo perturbado propicio a re-suspenderse en la atmosfera, en estacionamientos y patios de maniobra, se podrá emplear alguna de las siguientes alternativas (8.1.1.3. de la NAE):

a) Humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable conforme a las especificaciones precisadas en la Tabla 2 de la NAE, evitando el encharcamiento;

b) Aplicar cualquier supresor de polvos y/o instalar barreras físicas, mallas o rompevientos, para obstruir los vientos de erosión en zonas descubiertas. Las barreras pueden colocarse de manera perpendicular a la dirección del viento para reducir su velocidad.

35.La limpieza cuando se efectúe por medio de mecanismos manuales o mecánicos deberá ejecutarse durante el verano y primavera en un horario de 4:00hrs, a 11:00hrs, debido a las altas temperaturas y durante el otoño e invierno en un horario de 8:00hrs, a 15:00hrs, este último para evitar el efecto de la inversión térmica. Cuando sea necesario realizar esta actividad durante la noche será en un horario entre las 19:00hrs, y 6:00hrs, (o el horario que Municipio establezca, siempre que lo justifique técnicamente). Para realizar esta actividad deberá utilizarse Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos, con el objetivo de evitar la suspensión de partículas y polvos (Tabla 2 y numeral 8.1.2.2. de la NAE).

36.Por tratarse de una obra de construcción clasificada como grande (Superficie donde se va a urbanizar, construya, o demoler mayor a 10,000 metros cuadrados y/o Altura de la construcción mayor a 16.5 metros; Tabal 1, numeral 6.1 de la NAE), deberá contar con monitoreo de partículas para observar, cumplir y no exceder el límite máximo de emisión concentración de partículas en el aire ambiente de las emisiones que se generen en las obras reguladas por la NAE referida y que son los indicados en su Tabla 4, que a continuación se presenta:

Tabla 4. Contaminante Concentración exterior

Contaminante	Concentración
Partículas menores a 10 micrómetros	75 µg /m <sup>3</sup> promedio 24 horas 40 µg /m <sup>3</sup> promedio 24 horas / anual
Parámetros Menores a 2.5 micrómetros	45 µg /m <sup>3</sup> promedio 24 horas



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

#### Contaminación del Agua

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

38. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que les resulten aplicables por su origen, naturaleza o composición (artículo 66 del RPA e IUM).

#### Manejo de Residuos Sólidos

39. 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).

40. Deberá contar con los servicios de empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen. (artículos 172 y 172 Bis de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).

41. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados. (numerales 6.1 y 13 de la NAE)

#### Reforestación

42. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 222-doscientos veintidós árboles, (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron (en la licencia anterior L-000197-20), 176 árboles encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo, y los restantes 46 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco (y el pago de cuotas de salario mínimo) en la licencia actual. 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.

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

**d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/027/2026 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le Ratifica y otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:**

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.

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, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.

49/60

23581



**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

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

**e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/181/2026 de fecha a los 10-diez días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

**CONCLUSIONES**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 12 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 14 de octubre del 2025, en el cual 3 Ingeniero Civil con cedula profesional 1793906 y maestría en ciencias con especialidad en ingeniería de tránsito con cédula profesional 4562424, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad y del Dictamen de Seguridad Vial conforme a lo indicado en el artículo 71 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-STPS-2016 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.
- El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, su funcionamiento debe ser continuo y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.
- ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.  
**ARTÍCULO 58.** Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

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

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

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

f) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/139/2026** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2026- dos mil veintiséis, la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible** adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

- 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 N.L.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

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

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 y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

**g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/172/2026 de fecha a los 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2026- dos mil veintiseis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

**OPINIÓN TÉCNICA**

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

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

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 1 sondeo de exploración hasta una profundidad de 34.00m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 19.00m.

**CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO.**

Se determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. Dado a que los depósitos no han sido cortados o excavados se asume que actualmente se encuentran en condiciones de estabilidad baja y considerando que estos van a ser cubiertos por muros y cimientos, no se realizaron estudios de estabilidad de taludes. Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamiento. El riesgo que se puede presentar y que es inherente a toda la actividad humana que modifica el perfil natural del suelo, es la posibilidad de presentarse derrumbes de las caras expuestas de los taludes excavados si no son bien protegidos.

**CON RESPECTO A LA REVISIÓN GEOTÉCNICA:**

Se propone resolver las cimentaciones con pilas de fuste recto desplantadas a una profundidad de 23.0m. y 25.0m. y se podrá diseñar con una capacidad de carga admisible de 814t hasta 4983t.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

**CONCLUSIONES**

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. [REDACTED] 3 (Cedula Profesional :345343) para el Estudio de Mecánica de Suelos, el Ing. [REDACTED] 3 (Cedula Profesional: 8543486) para el Estudio Geológico y la M.I. [REDACTED] 3 Cédula Profesional: 1535288) para la Revisión Geotécnica.
- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 19.00m, por lo que deberá apegarse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey donde menciona que " *En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera , se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje*".
- Adicionalmente, se deberá seguir las siguientes recomendaciones:
  - 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.
  - 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.
  - 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 riesgo.
  - 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

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

**h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/094/2026 de fecha a los 30-treinta días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

#### OPINIÓN TÉCNICA

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

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

De acuerdo con el Estudio Hidrológico, realizado por el Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> (Cedula Profesional 9961954) con fecha de octubre del 2025, esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

#### CONCLUSIONES

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

1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

55/60

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.

6. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> [REDACTED] (Cédula Profesional 9961954) en el estudio hidrológico.

7. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

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 constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey 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 y 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.

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

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

**Energía renovable:**

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

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

Mediante Oficio N° DPCE-SAP-AR-097-2024 de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro; la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **Proyecto de LICENCIA DE MODIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN, USO DE SUELO,**

57/60

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

**FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS, EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA MULTIFAMILIAR (307-DEPARTAMENTOS)**, a ubicarse en la Alejandría sin número entre las calles Diagonal y Pirineos, Colonia Roma, Monterrey Nuevo León expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> Región 31, Manzana 065, Lote 004; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 1152/IA/22 de fecha 11-once días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** denominado "**EDIFICIO TORRE ALEJANDRÍA**", que consiste en regularización de las actividades de demolición y preparación del sitio que cuenta con un 100-cien por ciento de avance, así también, se autoriza la etapa de construcción de 1-un edificio multifamiliar de 30-treinta niveles, 191-ciento noventa y un departamentos, 354-trescientos cincuenta y cuatro cajones de estacionamiento y un área jardinada, con una superficie de construcción de 33,584.39-treinta y tres mil quinientos ochenta y cuatro punto treinta y nueve metros cuadrados, dentro de un predio con una superficie de 1,695.19-mil seiscientos noventa y cinco punto diecinueve metros cuadrados en un predio ubicado en la calle Alejandría número 109,111 y 117, en la colonia Roma en el Municipio de Monterrey Nuevo León En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.
- Presenta copia simple de **CONVENIO DE REORDENAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE**, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al Proyecto a Desarrollar con 191-departamentos en el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta copia simple de **CONVENIO DE APORTACIÓN PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**, de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta copia simple de **ADENDUM AL CONVENIO DE REORDENAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al Proyecto a Desarrollar con 307- departamentos, en el predio ubicado en la calle Alejandría número 111, en la colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta oficio **DIE-F-297/2024**, de fecha a 1-un día del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde informa que existe la **FACTIBILIDAD**, para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para "**ALEJANDRÍA**" respecto al predio ubicado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta oficio **0174/2024, SOLICITUD N° 0000222/2024** de fecha a los 16-dieciseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona División Golfo Norte, Zona Poniente, respecto al presupuesto de obra para el servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026

energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la calle Alejandría número 111, Colonia Roma, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

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

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble ubicado en la **CALLE ALEJANDRÍA NÚMERO 111, COLONIA ROMA, DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **1,880,87** metros cuadrados, de los cuales **33,479.10** metros cuadrados autorizados de construcción, **14,347.97** metros cuadrados existente autorizada de construcción, **26,782.21** metros cuadrados por ampliar de construcción, **41,130.18** metros cuadrados de construcción total, **26,782.21** metros cuadrados por autorizar de uso de edificación y **41,130.18** metros cuadrados de uso de edificación total.

**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, respónsivas, 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.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del **artículo 313** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Así mismo, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho de ella conferido de acuerdo al **artículo 327** de la mencionada ley. De conformidad con lo establecido en el **artículo 319, fracción II** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

**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

59/60

23586

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY  
AQUÍ SE RESUELVE

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000401-25-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/01195/2026**

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 **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (DE 191 A 307-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, 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. -----

**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**

SCS/OCRA/JEGH/GIM/Dage

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Miguel Esteban Cardenas Cardenas en su carácter de apoderado siendo las 3:20 horas del día 31 del mes de Marzo del año 2016.

**EL C. NOTIFICADOR**

**NOMBRE** Rubi Paz Delgado  
**FIRMA** [Handwritten Signature]  
**No. DE GAFETE** 242614

**PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.**

**NOMBRE** MARCELO CARDE  
**FIRMA** [Handwritten Signature]  
**IDENTIFICACIÓN.** 5

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000401-25-02
	Fecha de Clasificación	13 de Abril de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<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	 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.