



INSTRUCTIVO

C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCA
MIFEL, S.A. I.B.M, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO N°
7422/2024
DOMICILIO: [REDACTED]

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de julio del año 2026-dos mil veintiséis. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDS-0000000054-26-04**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 03-tres de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, por el C. Herbert Mariano Zelaya Bermúdez, en representación legal de la sociedad denominada **BANCA MIFEL, S.A. I.B.M, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO N° 7422/2024**, propietaria del inmueble conformado de una superficie de terreno de 50,010.85 metros cuadrados, ubicado en la Carretera Nacional M009,L027, sin número. Unidad Privativa 1,Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA 13-TRECE TORRES MULTIFAMILIARES (800-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, para la totalidad de la superficie del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el **artículo 308** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones II, III, IV y X, 311 fracciones II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 160 BIS. Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

II y III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Herbert Mariano Zelaya Bermúdez en su carácter de apoderado legal de "BANCO MIFEL" S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO NÚMERO 7422/2024, como Fiduciaria, del predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** a través de la cual solicita la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN PARA 13-TRECE TORRES MULTIFAMILIARES (800-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, [REDACTED] **3** con cedula profesional [REDACTED] **4** quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de recna 5-cinco dias del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

II, III. Inciso b). - Copia de acuerdo de factibilidad de uso de suelo, Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de Instructivo y plano con oficio N° SDU/03370/2025 y expediente N° F-036/2024 de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprobó la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO, AUTORIZACIÓN DE LAS VENTAS Y NUMEROS OFICIALES; para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Esfera City Center Monterrey; relativo a la superficie total solicitada de 187,286.367 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] colindante al sur del Fraccionamiento la Rioja Privada Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano la Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- 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, fracciones II y III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Instrumento Número 20,615-veinte mil seiscientos quince, en México, Nuevo León, Distrito Federal, de fecha 03-tres días del mes de diciembre del año 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Alejandro Duran Loera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 11-once, del Distrito Federal; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada **"BANCA MIFEL" SOCIEDAD ANONIMA. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el FOLIO MERCANTIL [REDACTED]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 183,459-ciento ochenta y tres mil cuatrocientos cincuenta y nueve, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en mi propio Protocolo; mediante la cual compareció el Licenciado Guillermo Alfredo Oyervides Valdés, en su carácter de Apoderado Fiduciario del **"BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, como FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIO NÚMERO 7422/2024** que ocurre a OTROGAR un PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, SIN FACULTADES PARA DELEGAR a favor de **Javier Alanís Santos, Herbert Mariano Zelaya Bermúdez y Jonatán Vicente Guajardo Olmos**, los cuales podrán ser ejercidos de manera conjunta o separadamente.
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del **C. Herbert Mariano Zelaya Bermúdez**, expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] (Apoderado Legal de **"BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIEICOMISO NÚMERO 7422/2024**).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la **C. Mario Antonio López Rodríguez** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] (Gestor).

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

II, III. Inciso d). Pago de derechos correspondientes, Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.
- Presenta copia simple de Instructivo y plano con oficio N° SDU/03370/2025 y expediente N° F-036/2024 de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprobó la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO, AUTORIZACIÓN DE LAS VENTAS Y NUMEROS OFICIALES; para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Esfera City Center Monterrey; relativo a la superficie total solicitada de 187,286.367 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] colindante al sur del Fraccionamiento la Rioja Privada Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano la Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, 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, fracciones II y III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II, III. Incisos e). - Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro, 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 juegos de planos (1 de 8 al 8 de 8) del proyecto correspondientes al trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para: HABITACIONAL (Multifamiliar con 132- unidades de vivienda tipo departamento) los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas y los servicios públicos colindantes.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción II, 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 abril del año 2026- dos mil veintiséis realizado y signado por [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] (Ing. Civil) manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en la Unidad Privativa 1 Esfera City Center, Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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 SMA/DIRA/0419/2026 de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, 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 "ESFERICA"**; en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] dentro de la propiedad de Esfera City Center Monterrey, ubicado en la Avenida La Carretera Nacional sin número, en el Fraccionamiento La Rioja Privadas Residencial en el Municipio de Monterrey Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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 y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 M²- Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta copia simple del SADM-DG/CP-0258-24 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. donde considera FACTIBLE proporcionar el servicio, con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Mixto con una cantidad pre establecida de 1,200 Departamentos y 6 locales, en una superficie de 187,286.367 m2, ubicado en el Fraccionamiento La Rioja Km 268, 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 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 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta oficio DIE-F-305/2024, de fecha a los 08-ocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Poniente donde considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Carretera Nacional Cd. Victoria-Monterrey KM 288, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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 y al artículo 160 BIS fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 información para la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en el artículo 156 Bis I, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, y requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo el Artículo 160 Bis, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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 II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (A)** y requerida a su vez en la fracciones II y III, incisos a), e), 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;

- Presenta copia simple de Instructivo y plano con oficio N° SDU/03370/2025 y expediente N° F-036/2024 de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprobó la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO, AUTORIZACIÓN DE LAS VENTAS Y NUMEROS OFICIALES; para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Esfera City Center Monterrey; relativo a la superficie total solicitada de 187,286.367 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] colindante al sur del Fraccionamiento la Rioja Privada Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano la Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 404D-4737 con fecha de pago a 13-trece días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional M009L027 UNIDAD PRIVATIVA ESFERA CITY CENTER MONTERREY, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, 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.

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 19 del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis al 20 de abril del año 2026-dos mil veintiséis, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [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 Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio 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 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 (A), 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 [REDACTED] en el Municipio de Apodaca, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2026-dos mil veintiséis, pasada ante la fe del Licenciada Karen Elena Gonzalez Zambrano, Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 74-setenta y cuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, hacen constar la **PROTOCOLIZACIÓN del acta de ASAMBLEA GENERAL TOTALITARIA EXTRAORDINARIA DE CONDOMINIOS**, celebrada el 26-veintiseis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, en la cual se acordó modificar las cláusulas cuarta, octava y vigésima séptima de la Escritura Constitutiva del Fraccionamiento de Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal Mixto "ESFERA CITY CENTER MONTERREY", únicamente respecto de la asignación de los porcentajes de proindiviso correspondientes a las 09-nueve unidades privativas; para uso del Fraccionamiento de Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal Mixto "ESFERA CITY CENTER MONTERREY"; Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, BAJO [REDACTED] siendo el BLOQUE 2-UNIDAD PRIVATIVA 1 MULTIFAMILIAR el solicitado, ubicado dentro del Regimen en Condominio Horizontal Mixto denominado "ESFERA CITY CENTER MONTERREY", identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 50,010.850 metros cuadrados y un proindiviso del 1.0000 %.
- Presenta copia simple de [REDACTED] en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en mi propio Protocolo, hacen constar **EL CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON EL NÚMERO 7422/2024**, respecto AL BLOQUE 2-UNIDAD PRIVATIVA 1 MULTIFAMILIAR, ubicado en el Régimen en Condominio Horizontal Mixto denominado "ESFERA CITY CENTER MONTERREY", identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 50,010.850 metros cuadrados; como institución fiduciaria "BANCA MIFEL" S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO representada por su Delegado Fiduciario Guillermo Alfredo Ollervides Valdés; Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. BAJO [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio 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: 404D-4737 con fecha de pago a 13-trece días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional M009L027 UNIDAD PRIVATIVA ESFERA CITY CENTER MONTERREY, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 04- 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 de Suelo del Municipio 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 de Suelo del Municipio 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;

- El giro solicitado es considerado como Permitido por ubicarse en una zona clasificada como SCU-SUBCENTRO URBANO por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en congruencia con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 por lo que No le aplica lo establecido en 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 19 del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis al 20 de abril del año 2026-dos mil veintiséis, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1 [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio 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 05-cinco días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, como **Director Responsable de la Obra**, firmada por la [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cédula profesional N° [REDACTED] 4 [REDACTED] en relación al Proyecto solicitado, que se llevará a cabo en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el [REDACTED] 3 [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] 4 [REDACTED] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 13-trece días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, la [REDACTED] 3 [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] 4 [REDACTED] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Geológico**, la [REDACTED] 3 [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] 4 [REDACTED] en relación al proyecto solicitado, para [REDACTED]



el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Geotécnico**, el [REDACTED] 3 con cédula profesional número [REDACTED] 4 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Geofísico**, el [REDACTED] 3 con cédula profesional número [REDACTED] 4 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Estudio de Análisis de Taludes**, el [REDACTED] 3 con cédula profesional número [REDACTED] 4 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Diseño de Pavimentos**, el [REDACTED] 3 con cédula profesional número [REDACTED] 4 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Estudio Hidrogeológico**, el [REDACTED] 3 con cédula profesional número [REDACTED] 4 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Asesor de Hidrología Urbana**, el [REDACTED] 3 con cédula profesional número [REDACTED] 4 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional [REDACTED] 4 (Ing. Civil) en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva y Plano de fecha 02-dos días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Plano Levantamiento Topo Grafico**, el [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional [REDACTED] 4 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

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

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 contenga la documentación e información antes requerida, en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una OBRA NUEVA de construcción de 34,297.76 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de obra nueva de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la OBRA NUEVA de construcción es de 34,297.76 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 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. Herbert Mariano Zelaya Bermúdez en su carácter de apoderado legal de "BANCO MIFEL" S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO NÚMERO 7422/2024, como Fiduciaria, del predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, unidad Privativa 1, Esfera City Center en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN PARA 13-TRECE TORRES MULTIFAMILIARES (800-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO). así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 5-cinco días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
2. **Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.**
 - No aplica este requisito para este tipo de trámite.
3. **Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.**
 - Presenta juego de Planos oficiales (1 de 8 al 8 de 8) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el [REDACTED] por sus propios derechos y en representación de "BANCA MIFEL" S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO NUMERO 7422/2024, como Fiduciaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 132-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su



responsabilidad mediante escrito de fecha 5-cinco días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis; 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, **A)** fracción III inciso c) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **B)** del artículo 160 Bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente acuerdo.

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, **B)** del artículo 160 Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del presente acuerdo.

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

- Presenta **Memoria de Cálculo Estructural** de fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, realizada y signada por el [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha estudio y carta responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa Esfera 1 City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-167-26** en fecha 27-veintisiete 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 Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 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, el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. La Rioja b) Para la Av. Cervera del Río. c) Para la Carretera Nacional, se 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 [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa Esfera City Center Monterrey en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la Empresa "SAAEGEO" y signado por la [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 13-trece días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009L027, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-052-2026**, de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y

de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTO FAMILIAR ESFERICA**, a ubicarse en la Carretera Nacional Km-268, Colonia La Rioja, Privada Residencial 2ª Etapa, Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** 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, **A)** 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 acuerdo.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio de Geotécnico, de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por la [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009L027, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Estudio de Hidrológico, de fecha del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, realizado y signado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009L027, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Póliza [REDACTED] de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis expedida por Swiss Re Corporate Solutions México Seguros, S.A. de C.V., con una vigencia del 01-un día del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis a 01-un día del mes de abril del año 2028-dos mil veintiocho, respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional M-009 y L-027, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León. Únicamente del Proyecto Asegurado para la Construcción de Edificio 1 y 2 (132-ciento treinta y dos unidades) que corresponde a la Fase 1 del Desarrollo Esférica.

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

- Presenta Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes, de fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, realizado y signado por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional Km 268, La Rioja Privada Residencial 2ª Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED]



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

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

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

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

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 19 del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis al 20 de abril del año 2026-dos mil veintiséis, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones. señalando para tal efecto en la [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Instructivo y plano con oficio N° SDU/03370/2025 y expediente N° F-036/2024 de fecha 21-veintin días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, aprobó la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO, AUTORIZACIÓN DE LAS VENTAS Y NUMEROS OFICIALES; para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Esfera City Center Monterrey; relativo a la superficie total solicitada de 187,286.367 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] colindante al sur del Fraccionamiento la Rioja Privada Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano la Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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 resolutive de la autoridad competente);

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 15-quince días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-37/26 con número de oficio GDV/0179/2026 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, anexo a ésta resolución.

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 cuenta con antecedentes del Fraccionamiento Autorizado, mas sin embargo presenta copia de Cédula Única Catastral de fecha a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, expedida por la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León.

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la

documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

- 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.

- Presenta copia simple de oficio número **SDU/04696/2025**, con expediente número **PDE-000387-25** en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 20-veinte días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco en el cual se repusieron 2,544-árboles nativos de 2-pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

D) 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, A) 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 y el apartado C) de los numerales 6,8 y 9 respectivamente, del presente acuerdo.

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.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos a), c), y e) 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, del presente acuerdo.



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

En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción III, inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León de ésta determinación.

En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (obra nueva) para **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 132-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 C), numeral adicional II, del presente acuerdo.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, A) 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 acuerdo.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 10,182.50, con número de recibo folio 342G-10164 de

fecha 03-tres días del mes de marzo de 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, asignando el número de expediente L-USDS-000054-26-04.

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 C), numeral adicional III del presente acuerdo.

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

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

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

- Presenta Carta Responsiva de fecha 05-cinco días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, como **Director Responsable de la Obra**, firmada por la [REDACTED] con número de cédula profesional N° [REDACTED] en relación al Proyecto solicitado, que se llevará a cabo en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el [REDACTED] con cédula profesional número 8543708, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 13-trece días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, la [REDACTED] con cédula profesional número 5797379, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Geológico**, la [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Geotécnico**, la [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]



- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Geofísico**, la [redacted] con cédula profesional número [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Estudio de Análisis de Taludes**, el [redacted] con cédula profesional número [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Diseño de Pavimentos**, el [redacted] con cédula profesional número [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Estudio Hidrogeológico**, el [redacted] con cédula profesional número [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Asesor de Hidrología Urbana**, el [redacted] con cédula profesional número [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] (Ing. Civil) en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
- Presenta carta Responsiva y Plano de fecha 02-dos días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Plano Levantamiento Topo Grafico**, el [redacted] con número de Cédula Profesional [redacted] en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]

F) 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, A) fracción III inciso c), del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, C), numerales 1 y 3 respectivamente y E) 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 C), numeral 3 del presente acuerdo.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar con 132-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, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de ésta resolución.

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

CONSIDERANDO

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

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, en congruencia con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 E y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**, dando frente a la Carretera Nacional en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, atento a lo anterior, y dado que el predio se encuentra en la "Delegación Huajuco", se tiene que el citado plan 2013-2025, menciona en octavo párrafo del punto 10.3 del apartado de notas, lo que a continuación se transcribe: "*Para la Delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 o el que en su momento lo sustituya*", por lo tanto de acuerdo a dicho plan, **en donde el uso solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE son considerados como PERMITIDOS.** Ahora bien cabe señalar que el lote en cuestión forma parte del Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado "**ESFERA CITY CENTER MONTERREY**" y dentro de la aprobación de este, quedo destinado con el uso de **MULTIFAMILIAR (PARA DESARROLLAR 800-VIVIENDAS)**, por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "**QUINTO:** La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "**ARTICULO TERCERO:** Continúan vigentes



las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. Verificación física. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez con número de gafete 66626, adscrito a esta Secretaría, en fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, se hace constar que tras constituirme en el inmueble de referencia pude constatar que a la propiedad aún no se da uso alguno, el predio se encuentra baldío y en su interior no se aprecia ningún tipo de equipo, herramienta o maquinaria que denote que se iniciará en un corto plazo con algún tipo de actividad. Al momento de la visita no se ha iniciado con trabajo de construcción alguno. Se anexan microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes, así como el número oficial a la vista. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno.

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

Datos de Construcción

M2 por Construir: 34,297.76 m²
M2 de Construcción total: 34,297.76 m²

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 34,297.76 m²
M2 de Edificación total: 34,297.76 m²
M2 Estacionamiento Techado: 12,072.62 m²
No. de cajones de estacionamiento: 348 - cajones

QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas.

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES
SOTANO 2	6,807.88	6,807.88
SOTANO 1	6,807.88	6,807.88
PLANTA BAJA	4,046.21	4,046.21
NIVEL 2	2,990.52	2,990.52
NIVEL 3	2,984.05	2,984.05
NIVEL 4	2,984.05	2,984.05
NIVEL 5	2,673.95	2,673.95
NIVEL 6	1,708.22	1,708.22
NIVEL 7	1,585.91	1,585.91
NIVEL 8	1,585.91	1,585.91
AZOTEA	123.18	123.18
TOTAL	34,297.76	34,297.76

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS (número de departamentos)	
			TORRE 1	TORRE 2
SOTANO 2	6,807.88	6,807.88	348-cajones(290-cajones regulares y 22-cajones para discapacitados,36-cajones compactos)	
SOTANO 1	6,807.88	6,807.88		
PLANTA BAJA	4,046.21	4,046.21	5	3
NIVEL 2	2,990.52	2,990.52	13	10
NIVEL 3	2,984.05	2,984.05	13	10
NIVEL 4	2,984.05	2,984.05	13	10
NIVEL 5	2,673.95	2,673.95	12	4
NIVEL 6	1,708.22	1,708.22	13	AZOTEA
NIVEL 7	1,585.91	1,585.91	13	-
NIVEL 8	1,585.91	1,585.91	13	-

AZOTEA	123.18	123.18	AZOTEA	-
TOTAL	34,297.76	34,297.76	95	37
132-departamentos				

SEXTO. Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. Los lineamientos urbanísticos aplicables para la delegación HUAJUCO, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un **SCU-SUBCENTRO URBANO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar :		50,010.85 metros cuadrados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	35,007.60	0.08	4,046.21	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 v	175,037.98	0.41	20,682.00	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.30	15,003.25	0.91	45,964.64	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.20	10,002.17	0.82	41,159.37	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	8- pisos o 32.00-treinta y dos metros		8-pisos		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.84, 6.00 metros*		SI cumple

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el **Artículo 38 fracción II y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey** establece lo siguiente: **Artículo 38.-** "La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente: ...Fracción III. Para los predios que se ubican en los **Subcentros Urbanos**, será de 8-ocho pisos o 32- treinta y dos metros y **Artículo 39.-** La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, e equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.". Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 8-pisos o 32.00 metros, y el proyecto presenta 8.00 metros desde el punto más alto del terreno; ahora bien de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que si cumple en la edificación solicitada, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...".

* Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° PRT/348/2026, de fecha 22-veintidos días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.84-cuatro punto ochenta y cuatro y 6.00-seis metros, respectivamente, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como de: Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar con 800 unidades de vivienda tipo



departamento) en el inmueble ubicado en la Carretera Nacional M 009, L 027 Unidad Privativa 1 Esfera City Center Monterrey en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] 2 bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000054-26-04.

"ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

SEPTIMO. DENSIDAD: De acuerdo a lo mencionado en el apartado de antecedentes de éste resolutivo, el lote en cuestión forma parte del Fraccionamiento "ESFERA CITY CENTER MONTERREY" y dentro de la aprobación de éste, quedó destinado con el uso de **MULTIFAMILIAR para desarrollar 800-viviendas, por lo que queda señalado que el predio identificado con el lote 027, manzana 009, Unidad Privativa 1, cuenta ya con autorización para 800-viviendas;** lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas.

OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO. Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO O (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
1.1.2 MULTIFAMILIAR 2- DOS O MAS VIVIENDAS POR LOTE	1-UN CAJÓN	VIVIENDA	132 VIVIENDAS	132-CAJONES	348 –cajones(22- cajones para discapacitados, 36-cajones compactos,290- cajones regulares,).	SI cumple
REQUIERE	Total =132-CAJONES					

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

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL. Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-167-26 en fecha 27-veintisiete 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 Carretera Nacional M009, L027, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey, 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, el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. La Rioja b) Para la Av. Cervera del Rio. c) Para la Carretera Nacional, se deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

DÉCIMO. Dictámenes internos y externos acompañados al presente trámite:

a) DICTÁMENES INTERNOS:

- Mediante Oficio No. **GDV/179/2026** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TÉCNICO AMBIENTAL-37/26**, de fecha a 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000054-26-027**, ubicado en la en la Rioja número 246, en el Fraccionamiento la Rioja en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. **GME/418/2026** y plano de fecha a los 08-ocho días del mes de mayo del año 2026- dos mil veintiséis, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

- Mediante oficio número oficio **PRT/340/2026** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de mayo 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/336/2026** de fecha a los 18-dieciocho días del mes de abril 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, aquí descritos, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **PRT/347/2026** de fecha a los 22-veintidos días del mes de mayo 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/339/2026** de fecha a los 22-veintidos días del mes de mayo 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, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

b) DICTÁMENES EXTERNOS:

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-052-2026**, de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTO FAMILIAR ESFERICA**, a ubicarse en la Carretera Nacional Km-268, Colonia La Rioja, Privada Residencial 2ª Etapa, Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0419/2026 de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, 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 "ESFERICA"**; en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] dentro de la propiedad de Esfera City Center Monterrey, ubicado en la Avenida La Carretera Nacional sin número, en el Fraccionamiento La Rioja Privadas Residencial en el Municipio de Monterrey Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.
- Presenta copia simple del SADM-DG/CP-0258-24 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. donde considera **FACTIBLE** proporcionar el servicio, con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Mixto con una cantidad pre establecida de 1,200 Departamentos y 6 locales, en una superficie de 187,286.367 m2, ubicado en el Fraccionamiento La Rioja Km 268, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta oficio DIE-F-305/2024, de fecha a los 08-ocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Poniente donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Carretera Nacional Cd. Victoria-Monterrey KM 288, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

ANÁLISIS FINAL DEL PROYECTO: Si bien es cierto que el inmueble con expediente catastral [REDACTED] materia del presente análisis, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones



del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, y que, de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 E y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**, dando frente a la Carretera Nacional en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, atento a lo anterior, y dado que el predio se encuentra en la "Delegación Huajuco", se tiene que el citado plan 2013-2025, menciona en octavo párrafo del punto 10.3 del apartado de notas, lo que a continuación se transcribe: *"Para la Delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco Monterrey 2010-2020 o el que en su momento lo sustituya"*, por lo tanto de acuerdo a dicho plan, **en donde el uso solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR(2-O MAS VIVIENDAS POR LOTE) son considerados como PERMITIDOS**. Ahora bien, cabe señalar que el lote en cuestión forma parte del Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **"ESFERA CITY CENTER MONTERREY"** y dentro de la aprobación de este, quedo destinado con el uso de **MULTIFAMILIAR (PARA DESARROLLAR 800-VIVIENDAS)**, por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida, y es precisamente lo que se solicita en el presente trámite, sin embargo no podemos pasar por alto que, una vez analizada la constancia acompañada por la parte solicitante, **"BANCO MIFEL" S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO NÚMERO 7422/2024**, como Fiduciaria, para el presente trámite, únicamente del Proyecto Asegurado según Póliza Número [REDACTED] para una construcción de 34,297.76 metros cuadrados, en un terreno con una superficie de 50,010.85 metros cuadrados, ubicado en la Carretera Nacional, M009 L027, sin número, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] dicha póliza comprende exclusivamente (132-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), y no así las 800-VIVIENDAS que solicita, por lo que deben ser negadas 668 viviendas tipo departamento, al acreditar y garantizar mediante la póliza señalada únicamente la cantidad de 132-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO mismas que son factibles de autorización en el presente trámite de FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL, con número de expediente administrativo L-USDS-000054-26-04.

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 FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 132-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO EN LAS TORRES 1 y 2), únicamente del Proyecto Asegurado según Póliza Número 4015-26-002090-00, para una construcción de 34,297.76 metros cuadrados, en un terreno con una superficie de 50,010.85 metros cuadrados, ubicado en la Carretera Nacional, M009 L027, sin número, Unidad Privativa 1, Esfera City Center Monterrey, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] respecto de una construcción y edificación total de 34,297.76 metros cuadrados, dentro del presente expediente administrativo No. L-USDS-000054-26-04.

Se niega la solicitud por el resto de unidades de viviendas solicitadas, a razón de 668 viviendas tipo departamento, por las razones técnicas, y de carácter jurídico ya precisadas.

SEGUNDO. Con relación a la presente aprobación de la FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 132-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO EN LAS TORRES 1 y 2), las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica, cartulina, y planos, la cual debidamente autorizados, forman parte integrante del presente acuerdo, además 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 8 al 8 de 8), 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 **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 132-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 (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá aperebrir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio



procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 8 al 8 de 8)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Uso de HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 132- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**.
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como mínimo 132- 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 348-cajones (22-cajones para discapacitados, 36-cajones compactos y 290-cajones regulares), tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **10,002.17 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la 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.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.

22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 25. 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/0179/2026 y LINEAMIENTO TÉCNICO AMBIENTAL-37/26 de fecha 18-dieciocho días del mes de mayo 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 etapa de ejecución del proyecto, deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en las Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición (pública y privada); actividades asociadas a la misma; así como las relacionadas con la operación, limpieza y/o mantenimiento de vías, patios y espacios, públicos y privados; para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera (Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el día viernes 5 de junio de 2020) (en adelante "la NAE") y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante "RPA e IUM"):

En la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, 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 por 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 peligroso 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. Deberá atender los protocolos relativos a avistamientos o posibles interacciones directas con fauna, que emitan las autoridades de Protección Civil o de Parques y Vida Silvestre del Estado de Nuevo León.
5. 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 ¹ (exteriores)	6:00 a 22:00	55
	22:00 a 6:00	50

¹ 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.

6. Durante la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, 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 multifamiliares deberán elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas y 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):
- Por medio de barrido y/o aspirado.
 - Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable. Evitando encharcamientos.
- 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):
- Por medio de barrido-aspirado
 - Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable.
 - 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:
 - Estabilidad y resistencia mecánica
 - Impermeabilidad
 - Resistencia a la acción de las raíces sobre la estructura
 - Seguridad Civil en Maniobras
- D. En caso de anuncio(s) deberá(n) 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.
- E. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- F. Los establecimientos multifamiliares que cuenten con estacionamiento 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 (m²)	MÍNIMO DE AGUA REQUERIDA (m³/día)
Arcilloso, limo arcilloso y gravas	350 - 10,000	02-may
	10,000 - 50,000	may-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

7. Durante la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, 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 "ESFÉRICA" emitido el 28 de abril de 2026-dos mil veintiséis por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Número SMA/DIRA/0419/2026).

Durante la etapa de construcción.

8. 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 8:00 hrs a 17:00 hrs y sábados de 8:00 hrs a 14:00 hrs; 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. 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).

9. Durante las obras de construcción, 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 una Obra de Construcción, 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).
10. 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.
11. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado. (artículos 168 en especial fracción III de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).

En caso de que la cantidad generada de dichos residuos sea mayor a 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en 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.
12. 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 dado que, por las dimensiones, la obra es de tamaño Grande, de acuerdo con la clasificación contenida en la "Tabla 1 Clasificación del tamaño de la Obra de Construcción, Urbanización y/o Demolición" (numeral 6.1. Disposiciones Generales de la NAE), deberá observar y cumplir los numerales o puntos que la NAE establece para ese tamaño de obra y que son los 6, 7, 8 y 10; así mismo 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	70 µg/m ³ promedio 24 horas 40 µg/m ³ promedio 24 horas/ anual
Parámetros Menores a 2.5 micrómetros	45 µg/m ³ promedio 24 horas

13. 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).
14. 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).
15. 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 trasporten



los materiales de construcción 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 material (numeral 7.2.1.8. de la NAE).

16. 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).
17. 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).
18. 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).
19. 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).
20. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
21. 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).
22. 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).
23. 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).
24. 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).
25. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción, se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <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.
26. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción 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).
27. 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).
28. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados. (numerales 6.1 y 13 de la NAE)

Durante la etapa de operación y mantenimiento. -

Ruido y/o Vibraciones

29. 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).
30. 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

31. 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).
32. 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).
33. 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).
34. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
35. 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

36. No se deberán percibir olores que se propaguen hacia predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).
37. En las vialidades y los estacionamientos, 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)
38. La limpieza de vías y mantenimiento de espacios públicos, deberán efectuarse 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).

Contaminación del Agua

39. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
40. Las edificaciones e instalaciones, deberá estar acondicionadas de tal forma que las aguas pluviales no se descarguen en la red de drenaje sanitario (Artículo 57, fracción VII de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León).
41. 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

42. 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).
43. 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).

Reforestación

44. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000387-25 el cual fue resultado con la reposición de 2,544 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
45. El espacio destinado a área verde tiene una superficie de 10,992.54 m² deberá arborizarse con árboles nativos de la región, con un diámetro mínimo de 5-cinco centímetros, medido a 1-un metro de altura. Estos se colocarán a razón de 1-un árbol por cada 100-cien metros cuadrados, resultando en una cantidad de 110-Ciento diez árboles. Lo anterior de conformidad con el artículo 215 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Asimismo, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo estos 1,904 cajones cubiertos resultando en una cantidad de 952-novecientos cincuenta y dos árboles, de acuerdo con el artículo 92 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y derivado que los cajones son cubiertos, se repusieron mediante la adquisición en vivero autorizado, así como realizó el pago de las cuotas correspondientes en alguna de las cajas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas y Administración de este Municipio (previo a la etapa de Construcción y Operación).



En consecuencia, en sitio deberá arborizar un total de 110-ciento diez árboles con las características antes mencionadas. Deberá garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por un período mínimo de dos años; en caso de que no subsistan, deberán ser repuestos en el sitio hasta asegurar su supervivencia y adaptación. En caso de incumplimiento de lo establecido en el numeral 7.4 de la NAE-SMA-007-2022, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

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/418/2026 de fecha a los 08-ochos días del mes de mayo del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:
1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
 2. El solicitante deberá llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León y tal como se indican en el plano autorizado.
 3. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a esta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
 4. El solicitante deberá 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/340/2026 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de mayo 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 32 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 23 de abril del 2026, en el cual [REDACTED] Ingeniero Civil con cedula profesional [REDACTED] 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 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.



- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, 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/336/2026** de fecha a los 18-dieciocho días del mes de abril 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.
- Respetar el Artículo 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, donde indica en las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azoven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.
- 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/347/2026** de fecha a los 22-veintidos días del mes de mayo del año 2026- dos mil veintiséis, 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 A LA REVISIÓN DE LA MECANICA DE SUELOS:

De acuerdo a la revisión de la Mecánica de Suelos realizado por EEMSSA, se realizaron 19 sondeos de exploración hasta una profundidad de 15.00m. de los cuales se realizaron pruebas de compacidad relativa y se determinaron las características físicas y mecánicas de los materiales. El nivel piezométrico se encuentra a una profundidad de 1.90m y el Nivel freático a partir de la profundidad de 5.70m.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO:

Se determinó que la litología en este predio, se encuentra dentro de una zona de depósitos sedimentarios del cuaternario los cuales sobreyacen a estratos de edad Cretácica superior conformado por lutitas calcáreas. No se observó algún afloramiento de roca donde se pudiera llevar a cabo un Análisis Estructural Geológico, en donde se recolecten datos de familias de discontinuidades, fracturas o estratificación. Sin embargo, no se descarta la posibilidad de que en el terreno aflore algún tipo de roca, ya que en la zona de estudio se encuentra en una región geológica donde existe material sedimentario conformado por lutitas y lutitas-margosas. Se considera que el riesgo geológico actual es de Grado Bajo, debido a las características del terreno y al material del cual se compone.

CON RESPECTO AL ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para la estabilización del talud, se utilizó el software rocscince, mediante el módulo slide. Se analizaron los taludes a las profundidades de 5.5m., 6.5m., 7.0m., 7.50m., 8.0m., 8.5m. Se obtuvieron factores de seguridad de 1.544 hasta 2.259. Se determinó que los cortes temporalmente son estables a las alturas proyectadas, sin embargo, hay que mencionar que esto es previo a la colocación del muro de contención, por lo que es muy importante proteger los cortes previos a la colocación de dicho elemento. Se recomienda que, para la protección de los cortes, se implemente concreto lanzado con malla electrosoldada. Así mismo, es muy importante que se convine con un sistema de lloraderos, los cuales servirán para liberar presión hidrostática de las paredes del talud. Se debe de considerar el colocar un número mayor de lloraderos en las zonas donde se tiene registro el NF. Se recomienda que los cortes se realicen de forma escalonada o por tramos, en el cual se vaya estabilizando por partes y de esta forma no generar un corte continuo rápidamente, sino que, se genere un corte paulatinamente.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOFISICO:

Se realizaron 3 Tomografías de Resistividad Eléctrica (TRE) alcanzando profundidades de 17.0m. En el predio en estudio se ubican 4 unidades de resistividad principales: 1. Puede tratarse de una arcilla de consistencia blanda o a la presencia de suelos con



importante contenido de humedad. 2. Gravas limosas o arcillas/gravas intercaladas con arcillas. También, puede presentarse como un relleno controlado. 3. Zona de transición de la lutita de la Fm. Méndez / algunas gravas arcillosas densas. 4. Finalmente se presentan materiales de conglomerados policimáticos y lutitas de la Fm. Méndez los cuales afloran muy cerca del predio. No se presentaron anomalías de resistividad importantes.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOTECNICO:

Se llevaron a cabo 8 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 1.50m., en los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo.

CON RESPECTO AL DISEÑO DE PAVIMENTO FLEXIBLE:

Se propone 4 alternativas de estructuras de pavimento: Carpeta Asfáltica: 5.0cm., 3.0cm., 4.0cm. y 11.0cm., Base Hidráulica: 16.0cm. y 12cm. Base Hidráulica estabilizada con Cemento Portland: 10.0cm., Base Asfáltica 12.0cm., Sub-base hidráulica: 20.0cm., Terreno natural: 20.0cm.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOHIDROLÓGICO:

Se realizó un estudio geofísico con una profundidad de exploración de 50m. Los primeros 20m. aparecen como zona de humedad, posterior a esta profundidad el material se aprecia seco, con posibles zonas de fracturas. De lo anterior se concluye que no existe riesgo de presentar aporte de agua subterránea que proceda de zonas más profundas (acuífero intermedio, entre 30 y 50 m. de profundidad). Sin embargo, el riesgo de inundación está presente debido a que los escurrimientos subterráneos se presentan en los primeros metros del terreno, teniendo en algunos casos con brote de agua. Existen reportes de brotes de agua cerca del terreno, lo que coincide con la alta saturación y/o presencia de humedad en la parte somera del terreno. Las soluciones inmediatas a incorporar dentro de la obra proyectada son: cárcamo/cisterna de achique en obra terminada, impermeabilización total dentro del esternón de la excavación, en muros perimetrales terminados, implementar cálculo de supresión para presencia de agua perene alrededor de la obra, colocación de dren francés en la periferia del muro de contención de la obra para escurrimientos superficiales, preparación de un sistema de abatimiento utilizando un sistema de pozos de extracción en puntos estratégicos dentro del proceso constructivo, dejándolos para una vez teniendo el proyecto en funcionamiento. Se concluye que existe una fuerza de subpresión creada por la presencia de agua subterránea, por lo que es importante realizar las adecuaciones correspondientes para su mitigación y control en el proceso de la excavación y construcción de la obra.

CON RESPECTO AL CÁLCULO Y DISMINUCIÓN DE SUB PRESIÓN.

Con un sistema de subdrenaje presentado entre las zapatas de cimentación y con ductería doble en la zona bajo losa de subpresión se podría lograr una disminución de la carga de subpresión a 850.00kg. En cuanto a la presión hidrostática se podría colocar drenes verticales a una separación de 2.00m., lo que podría llevar a la consideración de una disminución de 2,000.00kg. Esto llevando a los sistemas bajo firme o losa de subpresión y a las fosas de captación de infiltraciones y nivel freático.

CONCLUSIONES

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

- o Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por la [redacted] (Cédula Profesional: [redacted]) para la Revisión de Mecánica de Suelos, la [redacted] (Cédula Profesional: [redacted]) para el Estudio Geológico, Geofísico y Estudio Geotécnico, el [redacted] (Cédula Profesional: [redacted]) para el Análisis de Estabilidad de Taludes, el [redacted] (Cédula Profesional: [redacted]) para el Estudio Geo hidrológico, el [redacted] (Cédula Profesional: [redacted]) para el Estudio de Diseño de Pavimento y el [redacted] (Cédula Profesional: [redacted]) para el Cálculo y Disminución de Sub presión.
- o De acuerdo al *Estudio de Mecánica de Suelos*, nivel piezométrico se encuentra a una profundidad de 1.90m. y el Nivel freático a partir de la profundidad de 5.70m, 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 azoven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o a la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje"*.

○ Adicionalmente se deberá seguir las siguientes recomendaciones generales:

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



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

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

- h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/339/2026 de fecha a los 22-veintidos días del mes de mayo 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 y Alternativas de Solución Pluvial realizado por el [REDACTED] (Cédula Profesional [REDACTED]) con fecha de febrero del 2026, 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 de HIDROLOGÍA correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender lo siguiente:

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el [REDACTED] (Cédula Profesional: [REDACTED]) en el estudio hidrológico.
- Adicionalmente, se deberá seguir las siguientes recomendaciones generales:
 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.
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. La situación de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que lo rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.
7. El predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo. (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa) sin embargo, al oriente del predio en estudio se localiza un escurrimiento natural, el cual si bien no cruza por el predio en estudio si se encuentra muy cerca por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico-hidráulico.
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, 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
- 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 No. DPCE-SAP-AR-052-2026, de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTO FAMILIAR ESFERICA**, a ubicarse en la Carretera Nacional Km-268, Colonia La Rioja, Privada Residencial 2ª Etapa, Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0419/2026 de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, 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 "ESFERICA;** en un predio identificado con el número de expediente catastral **2** dentro de la propiedad de Esfera City Center Monterrey, ubicado en la Avenida La Carretera Nacional sin número, en el Fraccionamiento La Rioja Privadas Residencial en el Municipio de Monterrey Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta copia simple del SADM-DG/CP-0258-24 de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. donde considera FACTIBLE proporcionar el servicio, con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Mixto con una cantidad pre establecida de 1,200 Departamentos y 6 locales, en una superficie de 187,286.367 m2, ubicado en el Fraccionamiento La Rioja Km 268, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta oficio DIE-F-305/2024, de fecha a los 08-ocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Poniente donde considera FACTIBLE, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Carretera Nacional Cd. Victoria-Monterrey KM 288, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

TERCERO. Se hace del conocimiento del propietario, ocupante o interesado, qué de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, dará inicio al procedimiento administrativo contenido en la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

QUINTO. La Fijación de Lineamientos Generales De Diseño y la licencia de uso de suelo no tendrán vencimiento. 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; 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.

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

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

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



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO No. SDU/02463/2026
EXP. ADM: L-USDS-000054-26-04

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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

ARQ. OLGA CRISTINA RAMÍREZ ACOSTA
DIRECTORA PARA UN DESARROLLO
COMPACTO DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Scs/Jeggh/Glm/Gadr/Jerc

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Herbert + Telaya Bando en su carácter de apoderado siendo las 1:50 horas del día 16 del mes de junio del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

No. DE GAFETE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

6

28477

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000054-26-04
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector, 7. Número de Póliza
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.