



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA TORRE CENTRO MADERO S.A.P.I. DE C.V.

DOMICILIO

PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-USDS-000170-25-03 se ha dictado por el Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis. -----
---- VISTO. - el expediente administrativo L-USDS-000170-25-03, formado con motivo de la solicitud el día 11-
once días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, por el C. Mariano Gerardo Martínez Martínez,
en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada TORRE CENTRO MADERO S.A.P.I. DE C.V.,
como propietario del inmueble ubicado en la AVENIDA FRANCISCO I. MADERO NÚMERO 990, ZONA CENTRO
DEL MUNICIPIO DE, MONTERREY, NUEVO LEÓN conformado de una superficie de 1,906.763 metros cuadrados,
e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2, solicitud a través de la cual se pretende obtener
la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE
EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 238-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO
DEPARTAMENTO), Y COMERCIO (06- LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), respecto del
predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias
acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, IV y X, 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, artículos 73, 160 BIS. Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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

III Inciso a). - Solicitud correspondiente,

- Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Rosa Aida Del Bosque González, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "TORRE CENTRO MADERO, SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE en su carácter propietaria, del predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 990. Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (238 -unidades de vivienda Tipo Departamento), COMERCIO (06- Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la [REDACTED] 3 con cedula profesional 12015132, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 71,730**-setenta y un mil setecientos treinta. En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 02-dos días del mes marzo del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, y entre otros el poder General para Actos de Administración a los **C.C. Mariano Gerardo Martínez Martínez y César Manuel Mendoza Mendoza**; Registrada en la Dirección del Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO [REDACTED] 4
- Presenta **Carta Poder** de fecha 29-veintinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, Ratificado ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes quien es Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 035/125,297/23, de fecha 30-treinta días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés; celebrado por el Señor Mariano Gerardo Martínez Martínez en representación de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" SOCIEDAD ANONIMA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, quien comparece por su propios derechos en carácter de OTORGANTE y los **C.C. Rosa Aida Del Bosque González, Paloma De La Garza Gonzalez, Gerardo Andrés López Angulo y Diana Laura Rodríguez Peña** quien comparece por su propios derechos en carácter de ACEPTANTES.
- Presenta **Carta Poder Simple** original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León de fecha a los 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual la C. Rosa Aida Del Bosque Gonzalez como apoderada de la Sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" S.A.P.I. DE C.V.**, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990. Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor de la **C. Paloma Juliana Salas Maldonado y/o Diana Laura Rodríguez Peña** para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, permiso para **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (238-unidades tipo departamentos) v Comercio (06-Locales Comerciales v de Servicios Agrupados)**, nombrando como Testigos el [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Mariano Gerardo Martínez Martínez**, referida con el Número [REDACTED] 5 (Apoderado de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" S.A.P.I. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Rosa Aida Del Bosque González**, referida con Número [REDACTED] 5 (Apoderada de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" S.A.P.I. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Paloma Juliana Salas Maldonado**, referida con Número [REDACTED] 5 (gestora).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Diana Laura Rodríguez Peña**, referida con número **5** (gestora).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **3** referida con número **5** (testigo).
- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedido por los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la **3** referida con Pasaporte Número **6**

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

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

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 23363/2022 y número de expediente administrativo L-000042-22 de fecha 19-diecinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, en el inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de 1,906.763 metros cuadrados.

Cabe señalar que de acuerdo al resolutivo y en concordancia con el **CONSIDERANDO SEGUNDO ANALISIS TECNICO NUMERAL 4 ZONA DOT** del citado expediente administrativo, se estableció que *"... que se encuentra ubicado en una ZONA DE DESARROLLO ORIENTADA AL TRANSPORTE, esto al encontrarse dentro de una franja de 500 quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación. Con lo mencionado con anterioridad le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo"*

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

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 22 al 22 de 22) del proyecto arquitectónico para autorización con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. **Rosa Aida Del Bosque González**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO, SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de propietaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la **Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (238-unidades de vivienda Tipo Departamento), COMERCIO (06-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la **3** con cedula profesional 12015132, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por la Ingeniero Civil [REDACTED] con número de Cédula Profesional 5880505, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro, en el 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 2768/SMA-DIRA/23, de fecha 22-veintidos días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad** adscrita a la **Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, mediante el cual autoriza en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO denominado "TORRE CENTRO MADERO"**, consistente en la preparación del sitio y construcción de un edificio con 32-treinta y dos niveles de tipo habitacional multifamiliar, comercio y de servicios que contará con 5-cinco niveles de sótanos, planta baja, 2-dos niveles de estacionamiento, niveles generales del 3 al 26-veintiseis y azotea, en una superficie del predio de 1,906.703 metros cuadrados y una superficie de construcción de 34,913.61 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con Expediente catastral [REDACTED]. 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, sin embargo, para dar cumplimiento a la Normativa Municipal se presentaron dichos estudios los cuales se describen en el apartado correspondiente.

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

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- Presenta copia simple del oficio **SADM-DG/CP-0269-25, Siebel-1-20832612 F-261/25**, de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., donde se considera **FACTIBLE** el servicio de agua potable y drenaje sanitario con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio (vence 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2027-dos mil veintisiete), señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo de tipo Comercial y de Servicios, Habitacional-Multifamiliar con una cantidad pre establecida de 06-seis Locales Comerciales, y 238-doscientos treinta y ocho departamentos, en una superficie de 1,906.763 m2, ubicado sobre la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026**

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 **OPFS-42/2025**, de fecha a 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Avenida Francisco I. Madero número 990 Pte., en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

B) Requisitos de acuerdo 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 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 **Escritura Pública Número 4,584**-cuatro mil quinientos ochenta y cuatro. En el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes Julio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 70-setenta, con residencia en este Municipio y con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, a favor de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baic [REDACTED]

4

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: 459R-44996 con fecha de pago a 31-treinta y un días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero y Villagrán sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

2

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

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores, impresas a color 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;

- Presenta Vo.Bo. otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con Oficio **401.2C.2.248/2022** de fecha 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la calle Francisco I. Madero número 990, entre Villagrán y Villagómez, Centro, Monterrey Nuevo León, que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. **No forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE.**

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

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;

- Los giros solicitados son considerados como Permitidos por ubicarse en una zona clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio 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 17-diecisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco al 15-quince días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, 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 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, como Director Responsable de la Obra, la Arquitecta [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cédula profesional N° 12015132, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva), y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar(238-departamentos) y Comercio y Servicios (06-seis Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), que se llevará a cabo en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales el Ingeniero Civil Francisco Román Torres Hernández con cédula profesional número 8543708, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco como Responsable de Estudio de Mecánica de Suelos, la M.C. Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] con cédula profesional número 5797379, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha en el mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, como Responsable del Estudio de Geológico el Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] con cédula profesional número 1663195, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como Responsable de Estudio AT-031-04-25 de Estabilidad de Taludes la MC Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] con cédula profesional número 8142653, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida

Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Análisis Hidrológico-Hidráulico** el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional número 3395518, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Análisis Hidrológico - Hidráulico** el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional número 3395518, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 09-nueve días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Movilidad**, la Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional número 5880505, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado 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 CD.

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, Nuevo León:

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

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **OBRA NUEVA** de construcción de **31,425.807** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la **OBRA NUEVA** de construcción es de **31,425.807** 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 de la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

- 1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**
 - Presenta Solicitud de trámite firmada por la **C. Rosa Aida Del Bosque González**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO", SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter propietaria, del predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Número 990. Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** a través de la cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar(238-doscientos treinta y ocho -unidades de vivienda Tipo Departamento), COMERCIO (06-seis Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arquitecta [REDACTED] **3** con cedula profesional 12015132, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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 22 al 22 de 22) del proyecto arquitectónico para autorización con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la **C. Rosa Aida Del Bosque González**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO, SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de propietaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (238-unidades de vivienda Tipo Departamento), COMERCIO (06-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arquitecta [REDACTED] **3** con cedula profesional 12015132, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.**
 - Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 4,584**-cuatro mil quinientos ochenta y cuatro. En el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes Julio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 70-setenta, con residencia en este Municipio y con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA**

DE INMUEBLE, a favor de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**. Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Balcón [REDACTED]

4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 71,730**-setenta y un mil setecientos treinta. En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 02-dos días del mes marzo del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, y el otorgamiento de poderes entre otros el de Poder General para otorgar y revocar poderes a los **C.C. Mariano Gerardo Martínez Martínez y Cesar Manuel Mendoza Mendoza**; Registrada en la Dirección del Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. con Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]

4

- Presenta **Carta Poder** de fecha 29-veintinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, Ratificado ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes quien es Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 035/125,297/23, de fecha 30-treinta días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés; celebrado por el Señor Mariano Gerardo Martínez Martínez en representación de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" SOCIEDAD ANONIMA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, quien comparece por su propios derechos en carácter de OTORGANTE, los **C.C. Rosa Aida Del Bosque González, Paloma De La Garza Gonzalez, Gerardo Andrés López Angulo y Diana Laura Rodríguez Peña** quien comparece por su propios derechos en carácter de ACEPTANTES.

- Presenta **Carta Poder Simple** original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha a los 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual la C. Rosa Aida Del Bosque Gonzalez como apoderada de la Sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" S.A.P.I. DE C.V.**, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990. Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] otorga poder a favor de la **C. Paloma Juliana Salas Maldonado y/o Diana Laura Rodríguez Peña** para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (238-unidades tipo departamentos) y Comercio (06-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), nombrando como Testigos el [REDACTED]

2

3

- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Mariano Gerardo Martínez Martínez**, referida con el Número [REDACTED] (Apoderado de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" S.A.P.I. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Rosa Aida Del Bosque González**, referida con Número [REDACTED] (Apoderada de la sociedad denominada **"TORRE CENTRO MADERO" S.A.P.I. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Paloma Juliana Salas Maldonado**, referida con Número [REDACTED] (gestora).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Diana Laura Rodríguez Peña**, referida con número [REDACTED] (gestora).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. [REDACTED]** referida con número [REDACTED] (testigo).

3

5

- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedido por la los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la **C. [REDACTED]** referida con Pasaporte Número [REDACTED]

3

6



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 459R-44996 con fecha de pago a 31-treinta y un días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero y Villagrán sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Ing. Civil **3** con número de cédula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000433-23** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero, Numero 990, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica en los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que, para la Avenida Francisco I. Madero, las calles Villagrán y Arteaga, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas formadas por estas vialidades.

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 Ing. Civil **3** con número de cédula Profesional 8543708, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la Empresa "SAAEGEO" y signado por la M.C. Ing. **3** con número de cédula Profesional 5797379, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado la Avenida Francisco i. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-251-2025**, de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, 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 LICENCIAS DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN OBRA PARA MULTIFAMILIAR (238 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) COMERCIO Y**

SERVICIOS (6-LOCALES COMERCIALES) MODALIDAD D.T.O. (SIC), a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero número 990, entre las calles Julián Villagrán y José Trinidad Villagómez, Centro de Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] 2 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.

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el oficio número 2768/SMA-DIRA/23, de fecha 22-veintidos días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO denominado "TORRE CENTRO MADERO"**, consistente en la preparación del sitio y construcción de un edificio con 32-treinta y dos niveles de tipo habitacional multifamiliar, comercio y de servicios que contará con 5-cinco niveles de sótanos, planta baja, 2-dos niveles de estacionamiento, niveles generales del 3 al 26-veintiseis y azotea, en una superficie del predio de 1,906.703 metros cuadrados y una superficie de construcción de 34,913.61 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con Expediente catastral [REDACTED] 2 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.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por la Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 5880505, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta **Estudio de Geológico** de fecha del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio de Análisis Hidrológico-Hidráulico** de fecha del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio de Análisis Hidrológico-Hidráulico**, de fecha del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha a 30-treinta días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

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 de Seguro de Responsabilidad Civil General con Número [REDACTED] 7 con fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco expedida por Zúrich Aseguradora Mexicana S.A. de C.V. con una vigencia del día 03/noviembre/2025 hasta el día 03/noviembre/2026, con Cobertura Responsabilidad Civil Contratista por daños a terceros; en relación al proyecto solicitado.

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 AT-031-04-25 de Estabilidad de Taludes de fecha del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la empresa SAAEGEO y signado por la M.C. Ing. [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 8142653, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 29 veintinueve días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado la Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
 - Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**
 - Presenta 04-cuatro fotografías exteriores del predio y 04-cuatro fotografías interiores del predio impresas a color.
- III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**
 - Presenta copia simple de recibo de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 17-dieciséis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco al 15-quinze días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1
- 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 cartulina de fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del número de permiso 1539/22 y número de expediente administrativo TM-000320-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 3590.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Avenida Madero Poniente N° 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 23363/2022 y número de expediente administrativo L-000042-22 de fecha 19-diecinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, en el inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de 1,906.763 metros cuadrados.

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

- Presenta ficha ambiental con fecha de recibido a los 02-dos días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL** con número de oficio **GDV/363/2025** de fecha a los **13-trece días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco**, anexo al presente resolutive.

Documentos en los cuales dicha Dirección, indica la presentación del Resolutive del Manifiesto de Impacto Ambiental).

Este requisito se subsana con los documentos descritos en lo indicado en el numeral 12 de este artículo.

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de pago por **Reposición de arbolado** y carta compromiso emitida por Viveros y Pastos Allende con factura número de folio 8743 de fecha 22-veintidos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 127 - árboles nativos de la región de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero Municipal, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado de permiso **L-USDS-000170-25-03** expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 329000006549 de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

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;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) numeral 4, (3,6,8,9, y 14) y 5 respectivamente, del presente resolutivo.

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

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

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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 C), numerales 1, 4, 4, 5 y 3, respectivamente, del presente resolutivo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral 3 del presente resolutivo.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (238- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (06-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS).

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

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

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 resolutivo.

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

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

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

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

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 C), numeral adicional IV del presente resolutivo.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

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

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 9,503.76 (nueve mil quinientos tres pesos 76/100 M.N.), con número de recibo folio 329000005703 de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000170-25-03 al expediente catastral 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

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

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

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 resolutivo.

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

- Presenta Carta Responsiva de fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, como **Director Responsable de la Obra**, la Arquitecta [REDACTED] con número de cédula profesional N° 12015132, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva), y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar(238-departamentos) y Comercio y Servicios (06-Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), que se llevará a cabo en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 8543708, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable de Estudio de Mecánica de Suelos**, la M.C. Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 5797379, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha en el mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, como **Responsable del Estudio de Geológico** el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 1663195, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 29-veintinueve días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable de Estudio AT-031-04-25 de Estabilidad de Taludes** la MC Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 8142653, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Análisis Hidrológico-Hidráulico** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 3395518, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Análisis Hidrológico-Hidráulico** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 3395518, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

- Presenta carta Responsiva de fecha 09-nueve días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Movilidad**, la Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional número 5880505, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta documentos físicos y archivo digital en formato CD.

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, inciso C), numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente e inciso 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 resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y de la Licencia de Uso de Edificación para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (238-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO (06-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS).

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 subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) del artículo 311 fracción III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del presente resolutivo.

- Presenta copia simple de cartulina de fecha 10 de octubre del 2022, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000320-22, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 3590.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Avenida Madero Poniente N° 990, Zona Centro del municipio de Monterrey Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

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, Nuevo León; 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, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANALISIS TECNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la Avenida Francisco I. Madero en una zona clasificada como **(CAI) - CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y frente a la calle José María Arteaga en una zona clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en la cual los Usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)**, y **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia, y para el giro 3.9.4 Oficinas Administrativas se consideran como PERMITIDOS.**

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente resolutivo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS

VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO Y SERVICIOS mediante Oficio N° SEDUSO/23363/2022 y N° de expediente administrativo L-000042-22 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés.

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790, adscrito a esta Secretaría, en fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que al momento de la visita se pudo observar que en el inmueble corresponde a predio baldío, el cual presenta suelo de materia orgánica, manchones de pasto y en una parte del mismo, firme de concreto como producto de una demolición tiempo atrás. Debido a las condiciones actuales en las que se encuentra el predio no se observa construcción alguna. Debido a que el inmueble no presenta edificación alguna: no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a plano de proyecto anexado. Se anexa la microzonificación del sitio. A una distancia de 356 metros del predio en cuestión se ubica la estación más cercana del sistema metro llamada "Central".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 por Construir: 31,425.807 m2
M2 de Construcción total: 31,425.807 m2
ML de Barda por Construir: 67.85 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 31,425.807 m2
M2 de Edificación total: 31,425.807 m2
M2 Estacionamiento Techado: 10,514.313 m2
Número de Departamentos: 238-unidades
Número de Locales: 06-unidades
No. de cajones de estacionamiento: 242- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO 2	942.369	942.369	ÁREA DE CIRCULACION VEHICULAR, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 18-CAJONES, VASO DE CISTERNA, CUARTO DE MAQUINAS, FOSO DE ELEVADORES.
SOTANO 1	1624.372	1624.372	ÁREA DE CIRCULACION VEHICULAR, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 42-CAJONES(02- CAJONES PARA DISCAPACITADOS, 19-CAJONES COMPACTOS Y 21 CAJONES ESTANDAR), DUCTO DE EXTRACCIÓN DE AIRE, CAURTO DE BASURA, CISTERNA PLUVIAL,ESCALERAS Y ELEVADORES.
PLANTA BAJA	1276.533	1276.533	ACCESO VEHICULAR A ESTACIONAMIENTO DE ENTRADA Y SALIDA, CASETA,AREA DE DESCARGA, SUBESTACION ELECTRICA, VESTIBULO, CUARTO DE BASURA, RECEPCIÓN, PAQUETERÍA, ½ BAÑO, ESTUDIO LOUNGUE, SALAS DE JUNTAS, PASILLO DE ACCESO A 06-LOCALES COMERCIALES, ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS, AREA DE JARDIN,ESCALERAS Y ELEVADORES.
1 NIVEL	1642.372	1642.372	ÁREA DE CIRCULACIÓN VEHICULAR, ESTACIONAMIENTO PARA 32-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS, 06-CAJONES COMPACTOS Y 24 CAJONES ESTANDAR), DOBLE ALTURA DE LOCALES COMERCIALES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
2 NIVEL	1637.29	1637.288	ÁREA DE CIRCULACIÓN VEHICULAR, ESTACIONAMIENTO PARA 40-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

			06-CAJONES COMPACTOS, Y 32-CAJONES ESTANDAR), AREA ADMINISTRATIVA,(RECEPCIÓN, SALA DE JUNTAS, BAÑOS H Y M, OFICINA CONTABILIDAD, ADMINISTRATIVA, CUARTO DE VIGILANCIA, CUARTO DE HERRAMIENTAS), ESCALERAS Y ELEVADORES.
3 NIVEL	1637.288	1637.288	ÁREA DE CIRCULACIÓN VEHICULAR, ESTACIONAMIENTO PARA 41-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS, 06-CAJONES COMPACTOS Y 33-CAJONES ESTANDAR), AREA DE EMPLEADOS,(COCINETA, COMEDOR, LOCKERS,) RACK PARA BICICLETAS, AREA DE BODEGAS,ESCALERAS Y ELEVADORES.
4 NIVEL	1377.75	1377.75	ÁREA DE CIRCULACIÓN VEHICULAR, ESTACIONAMIENTO PARA 41-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS, 06-CAJONES COMPACTOS Y 33-CAJONES ESTANDAR), AREA DE BODEGAS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
5 NIVEL	1652.88	1652.876	ÁREA DE CIRCULACIÓN VEHICULAR, ESTACIONAMIENTO PARA 28-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS Y 26-CAJONES ESTANDAR), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE MAQUINAS DE LA ALBERCA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
6 NIVEL	1300.787	1300.787	ÁREA DE AMENIDADES(SALON MULTIUSOS, GIMNASIO,LUDOTECA, PET PARK,ALBERCA, CHAPOTEADERO, ASOLEADERO,CUARTO DE INSTALACIONES, BODEGA,BAÑOS H Y M, MEDIA ROOM, BAÑOS H Y M. ASADORES, ESCALERAS Y ELEVADORES.
7 NIVEL	1301.182	1301.182	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (19-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
8 NIVEL	1301.182	1301.182	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (19-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
9 NIVEL	1301.182	1301.182	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (19-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
10 NIVEL	1301.182	1301.182	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(19-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
11 NIVEL	1301.182	1301.182	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(19-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
12 NIVEL	1301.182	1301.182	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(19-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
14 NIVEL	1157.11	1157.105	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(14-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, PASILLOS, CUARTO DE INSTALACIONES, TERRAZA DESCUBIERTA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
15 NIVEL	1157.105	1157.105	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(14-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
16 NIVEL	1158.706	1158.706	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(14-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.

17 NIVEL	1081.684	1081.684	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, TERRAZA DESCUBIERTA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
18 NIVEL	1081.684	1081.684	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
19 NIVEL	1082.063	1082.063	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(13-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
20 NIVEL	949.642	949.642	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(11-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, TERRAZA DESCUBIERTA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
21 NIVEL	949.642	949.642	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(11-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
22 NIVEL	951.249	951.249	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(11-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, ESCALERAS Y ELEVADORES.
23 NIVEL	884.932	884.932	ÁREA DE DEPARTAMENTOS(10-UNIDADES), AREA DE BODEGAS, CUARTO DE INSTALACIONES, PASILLOS, TERRAZA DESCUBIERTA, ESCALERAS Y ELEVADORES.
24 NIVEL (AZOTEA)	73.27	73.27	AZOTEA(CUARTO DE MAQUINAS, ESCALERAS Y ELEVADORES)
TOTAL	31,425.807	31,425.807	MULTIFAMILIAR(238-DEPARTAMENTOS), 06-LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTO PARA 242-CAJONES(12-CAJONES PARA DISCAPACITADOS,43-CAJONES COMPACTOS,187-CAJONES ESTANDAR)

*El área de bodegas son para uso de los departamentos.

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

Que de acuerdo a lo solicitado y los antecedentes con los que cuenta el predio, para la aplicación de los beneficios de la **zona DOT** (Desarrollo Orientado al Transporte) el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte a un radio de 400 a 800 metros como lo es el sistema Metro, y el Bus Rapid Transit BTR, como es el caso de la Ecovía, de tal forma que la gente pueda vivir y satisfacer sus necesidades en el mismo perímetro de territorio y disponga del transporte público para recorrer distancias más largas.

Es importante señalar que el Plan de Desarrollo citado, en el numeral **10.2.3** establece que “... *En tanto se realiza el Plan o Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), en los predios que tengan una superficie de cuando menos 2000m, colindante a las líneas del Metro de la Ecovía se permitirá lo siguiente:*

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

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

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

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

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

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

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

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.

V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.

VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

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

A su vez, en fecha 22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio número 054/IMPLANC/2023, opinión técnica respecto a la aplicación de la norma técnica para proyectos DOT, específicamente a la interpretación e identificación de los lotes que se encuentran en zona DOT y las distancias que deben cumplir respecto a los diferentes sistemas de transporte, en atención a la estrategia urbana de densificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, manifestando que de acuerdo a los **elementos** para la interpretación de la política pública establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano, respecto al Desarrollo Orientado al Transporte citando los siguientes:

"... I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de Julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.

IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."

Concluyendo dicho Instituto lo siguiente: "... De los elementos aportados en los puntos I), II), III) y IV), se infiere que el concepto respecto de predios que colinden tanto con Líneas de Metro, así como con aquellos que colinden con la Ecovía, sin que se refiera al punto exacto en que se interceptan ambos puntos, ya que la "y" como conector en la disposición normativa no juega un papel conjuntivo, esto es, no estipula que deberán confluir ambos elementos (metro y ecovía) para que se actualice el supuesto normativo. Para que lo anterior fuera así, debió señalarse de manera expresa, a través de un concepto como intersección, cruce o alguno similar, que denotara que la intención era la de especificar dicha situación..."

Atento a lo anterior tenemos que, a la verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se constata que el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, se ubica en un radio de distancia de 356.00 metros de la Estación "CENTRAL" de la Línea 1 del Metro.

Que en el predio materia de análisis, ubicado en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] encontrándose dentro del Centro Metropolitano con una superficie mayor a los 1000 metros cuadrados, específicamente una superficie de **1,906.763 metros cuadrados**.

Por lo que, tomando en consideración lo señalado en párrafos precedentes y atendiendo que al proyecto pretendido corresponde a un **Uso Mixto** por consistir en una edificación con comercio, en planta baja, estacionamientos y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis a **356.00 metros de radio a la Estación "CENTRAL" de la Línea 1 del Metro**, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, contando el predio con una superficie Total de **1,906.763 metros cuadrados**.

Por lo tanto, resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

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

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,906.763 m², en donde el 8% de esta superficie da un total de 152.54 metros cuadrados y presenta **326.835 metros cuadrados**, los cuales son indicados en la planta baja del proyecto con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición y en plano anexo.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO CON BENEFICIOS A LA ZONA DOT

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento se considera Libre por encontrarse en zona DOT según lo señala el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, sin embargo, no obstante, lo anterior en el caso de que le fuera aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento al 50% se presenta el siguiente análisis:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 242- cajones (12-cajones para discapacitados y 43-cajones compactos, 187-cajones estándar)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	238- viviendas	238- cajones		
Locales comerciales y de servicios agrupados	1-cajón	30.00 m2	332.37 m2	11 -cajones		
REQUIERE UN TOTAL	*247- CAJONES, siendo el 50% se requiere un total de 125-cajones					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial **PT-ALVI-000433/23** en fecha a los 19-diecinueve días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero con número 990, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**, en el cual se indica que en los estudios de vialidad **SI** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Francisco I. Madero y las calles Villagrán y Arteaga, deberán respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y en la esquinas formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros.

NOVENO. DICTAMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. GDV/363/2025 dentro del dictamen **LINEAMIENTO TÉCNICO AMBIENTAL-106/25**, de fecha a 13-trece días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000170-25-03, ubicado en la en la Avenida Francisco I. Madero con número 990, Zona Centro en el Municipio

de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante Oficio No. GME/476/2025 de fecha a los 11-once días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, 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 PRT/615/2025 de fecha a los 07-siete días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número PRT/589/2025 de fecha a los 29-veintinueve días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **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/677/2025 de fecha a los 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, 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/596/2025 de fecha a los 20-veinte días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco 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. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-251-2025, de fecha 12-doce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, 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 LICENCIAS DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN OBRA PARA MULTIFAMILIAR (238 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) COMERCIO Y SERVICIOS (6-LOCALES COMERCIALES) MODALIDAD D.T.O (SIC)**, a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero número 990, entre las calles Julián Villagrán y José Trinidad Villagómez, Centro de Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] 2 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 2768/SMA-DIRA/23, de fecha 22-veintidos días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO** denominado **"TORRE CENTRO MADERO"**, consistente en la preparación del sitio y construcción de un edificio con 32-treinta



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

y dos niveles de tipo habitacional multifamiliar, comercio y de servicios que contará con 5-cinco niveles de sótanos, planta baja, 2-dos niveles de estacionamiento, niveles generales del 3 al 26-veintiseis y azotea, en una superficie del predio de 1,906.703 metros cuadrados y una superficie de construcción de 34,913.61 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con Expediente catastral [REDACTED] 2. 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 Vo. Bo. otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con Oficio 401.2C.2.248/2022 de fecha 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Francisco I. Madero número 990, entre Villagrán y Villagómez, Centro, Monterrey Nuevo León, que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos. **No forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE.**
- Presenta copia simple del oficio **SADM-DG/CP-0269-25, Siebel-1-20832612 F-261/25**, de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., donde se considera **FACTIBLE** el servicio de agua potable y drenaje sanitario con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio (vence 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2027-dos mil veintisiete), señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo de tipo Comercial y de Servicios, Habitacional-Multifamiliar con una cantidad pre establecida de 06-seis Locales Comerciales, y 238-doscientos treinta y ocho departamentos, en una superficie de 1,906.763 m2, ubicado sobre la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2.
- Presenta oficio **OPFS-42/2025**, de fecha a 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Avenida Francisco I. Madero número 990 Pte., en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

DECIMO PRIMERO. OPINION TECNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la Avenida Francisco I. Madero en una zona clasificada como **(CAI) - CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y frente a la calle José María Arteaga en una zona clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en la cual los Usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)**, y **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); 2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1Servicios Personales 3.1.1Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11**

Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia**, se consideran como **PERMITIDOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 22 al 22 de 22), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (238-unidades de vivienda tipo Departamento) Y 06-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

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 22 al 22 de 22)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (238-doscientas cincuenta unidades de vivienda tipo departamento), COMERCIO (06-seis Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**
4. 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.
5. 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).

6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. 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.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
16. 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.
17. 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.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. 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/363/2025 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-106/25 de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la "NAE") o la norma o instrumento jurídico que se indique en el punto en particular y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante RPA e IUM):

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción, (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.18 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de enviar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1 de la NAE).

31/46

24267

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).
19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.5.1 de la NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante 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://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la 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).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores 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 Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y partícula a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"TORRE CENTRO MADERO"** emitido por la Secretaría Del Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 2768/SMA-DIRA/23).
27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"TORRE CENTRO MADERO"**
28. En caso de que en los locales comerciales pretendan utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

29. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

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

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

40. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
41. Con relación a las actividades de locales comerciales, deberá contar con registro de las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de locales comerciales, cumplir con las

Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.

42. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
43. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

44. Con relación a los locales comerciales, deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
45. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento.
46. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
47. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
48. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

49. Deberá respetar el arbolado que se encuentra sobre la banqueta norte frente a la Av. Francisco I. Madero (de acuerdo a escrito presentado el día 15 de julio del presente año).
50. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 01 árbol de nativo con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 127-ciento veintisiete árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza N° 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey N.L.

Imagen Urbana

51. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
52. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar visitas para verificar 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/476/2025 de fecha a los 11-once días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete a habilitar la banqueta de la Av. Fco. I. Madero correspondiente al tramo comprendido entre las calles de Julián Villagrán hasta Amado Nervo, en ambas aceras, sur y norte, cumpliendo con todas las especificaciones pertinentes de acuerdo a la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, y, asimismo, conforme a todos los planos autorizados con fecha del 08 de noviembre del año 2023, anexos al N° de oficio DGMEP/727/2023.
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral 03-036-001 con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/615/2025 de fecha a los 07-siete días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 22 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, 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 9 de abril del 2025, en el cual Blanca Nelly Vázquez Jiménez, Ingeniero Civil con cédula profesional 5880505 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la **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:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad 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.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida vehicular) deberán ser exclusivamente por la calle Arteaga, tal y como lo señala los planos arquitectónicos revisados.
- 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 qué departamento corresponde cada uno.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La 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, Nuevo León, 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 deberán 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 Nuevo León.

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 Nuevo León. 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, Nuevo León.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos 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 están 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 del Municipio de Monterrey Nuevo León.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del 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 la Opinión Técnico Estructural con oficio No. PRT/589/2025** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos** adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:
- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
 - 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.
- g) **En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/677/2025** de fecha a los 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS.

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad de 31.50 m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 17.00m.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO

Se determinó que en el área de estudio se encuentran descansando sedimentos de origen aluvial compuesto principalmente por suelos arcillosos originados por la acción de intemperismo con las rocas lutitas arcillosas de la Formación Méndez, clastos gruesos y gravas, además de la presencia de caliche producto de la disolución del carbonato de calcio. En el lote en estudio no se encontraron estratos de formación geológica para poder determinar fracturamientos o rumbo o buzamiento de capas, debido a las condiciones morfológicas del terreno en estudio no existen afloramientos del sustrato rocoso por lo que se describe una sola unidad que corresponde a un suelo aluvial. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.

CON RESPECTO AL ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES

Se determinó un sistema de contención basado en pilotes de 0.5m de diámetro espaciados cada 1.5m y con longitudes de empotramiento de 2m. para el corte longitudinal izquierdo y de 3m. para el corte longitudinal derecho, garantiza la estabilidad de en todas y cada una de las etapas de excavación, esto se debe a las condiciones de carga que existen a lo largo de los perfiles analizados. Se obtuvieron factores de seguridad de 1.75 hasta 3.33. Se recomienda que las excavaciones realizadas deben permanecer sin el concreto lanzado el menor tiempo posible. Especialmente si se realizan en temporada de lluvias, lo anterior con el fin de evitar la intemperización.

CONCLUSIONES

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. ³ [REDACTED] (Cédula Profesional 1663195) para el Estudio Geológico y la Ing. ³ [REDACTED] (Cédula Profesional 5797379) para el Estudio de Mecánica de Suelos y el Análisis de Estabilidad de Taludes.
- De acuerdo al *Estudio de Mecánica de Suelos* el Nivel Freático se detectó a una profundidad de 17.00m., por lo que deberá apegarse al artículo 87 del reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, donde menciona que "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje."
- Adicionalmente se deberá seguir las siguientes recomendaciones:

39/46

- 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 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 de proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

- 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 el propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
 - Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
 - Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.
- h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/596/2025 de fecha a los 20-veinte días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

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

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGIA

De acuerdo con el Reporte de inspección y análisis de aspectos hidrológicos para la licencia de uso de suelo, licencia de construcción (obra nueva), licencia de uso de edificación para multifamiliar (238-unidades tipo departamento), comercio y servicios (6-locales comerciales), (modalidad D.O.T), ubicado en la Ave. Francisco I. Madero Número 990, Centro de Monterrey, N.L., realizado por el Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] (Cedula Profesional 3395518) con fecha de junio del 2025. Reporte de inspección y análisis de aspectos hidrológicos para la licencia de uso de suelo, licencia de construcción (obra nueva), licencia de uso de edificación para multifamiliar (238-unidades tipo departamento), comercio y servicios (6-locales comerciales), (modalidad D.O.T), ubicado en la Ave. Francisco I. Madero Número 990, Centro de Monterrey, N.L., realizado por el Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] (Cedula Profesional 3395518) con fecha de julio del 2025, esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia HIDROLÓGIA correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
6. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
7. 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 en materia de Responsabilidades.

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 emitañcia 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)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03
OFICIO: SDU/01428/2026

- 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-251-2025, de fecha 12-dos días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, 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 LICENCIAS DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA), LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN OBRA PARA MULTIFAMILIAR (238 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) COMERCIO Y SERVICIOS (6-LOCALES COMERCIALES) MODALIDAD D.T.O. (SIC)**, a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero número 990, entre las calles Julián Villagrán y José Trinidad Villagómez, Centro de Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] 2 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 2768/SMA-DIRA/23, de fecha 22-veintidos días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental **EL PROYECTO denominado "TORRE CENTRO MADERO"**, consistente en la preparación del sitio y construcción de un edificio con 32-treinta y dos niveles de tipo habitacional multifamiliar, comercio y de servicios que contará con 5-cinco niveles de sótanos, planta baja, 2-dos niveles de estacionamiento, niveles generales del 3 al 26-veintiseis y azotea, en una superficie del predio de 1,906.703 metros cuadrados y una superficie de construcción de 34,913.61 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero número 990, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el predio identificado con Expediente catastral [REDACTED] 2 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 Vo. Bo. otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con Oficio 401.2C.2.248/2022 de fecha 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que después de realizar una visita de la inspección al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Francisco I. Madero número 990, entre Villagrán y Villagómez, Centro, Monterrey Nuevo León, que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos. **No forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE.**
- Presenta copia simple del oficio **SADM-DG/CP-0269-25, Siebel-1-20832612 F-261/25**, de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., donde se considera **FACTIBLE** el servicio de agua potable y drenaje sanitario con vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio (vence 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2027-dos mil veintisiete), señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio; respecto al predio para un desarrollo de tipo Comercial y de Servicios, Habitacional-Multifamiliar con una cantidad pre establecida de 06-seis Locales Comerciales, y 238-doscientos treinta y ocho departamentos, en una superficie de 1,906.763 m2, ubicado sobre la Avenida Francisco I. Madero número 990, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000170-25-03

OFICIO: SDU/01428/2026

- Presenta oficio **OPFS-42/2025**, de fecha a 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Zona Metropolitana Norte donde considera **FACTIBLE**, señalando las condiciones para proporcionar el servicio de energía eléctrica solicitado; respecto al predio localizado en la Avenida Francisco I. Madero número 990 Pte., en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral "**TORRE CENTRO MADERO**" S.A.P.I. DE C.V., la de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 238-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), Y COMERCIO (06- LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA FRANCISCO I. MADERO NÚMERO 990, ZONA CENTRO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, conformado de una superficie **1,906.763** metros cuadrados, con **31,425.807** metros cuadrados de construcción por autorizar y **31,425.807** metros cuadrados de edificación por autoizar e identificado con el expediente catastral **2**

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

TECERO. 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, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

CUARTO. La licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, establecido en el artículo 327 de la referida Ley.

QUINTO. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.**

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del

procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización

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

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

DECIMO. Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 238-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), Y COMERCIO (06- LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** 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

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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

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

SCS/ OCRA/ JEGH / GIM / JERC/ dge

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____, siendo las 2:10 horas del día 14 del mes de mayo del año 2016.

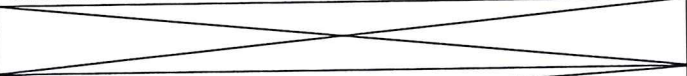
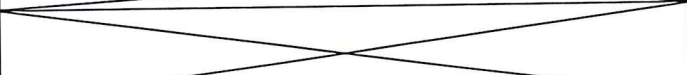
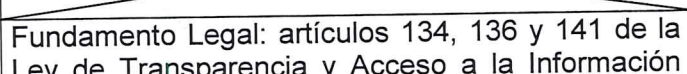
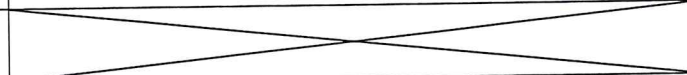
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rosa Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 247614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Fernando Muñoz Urbán
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000170-25-03
	Fecha de Clasificación	15 de Junio 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 06-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4.Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte, 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.