



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCIÓN SCOTIABANK
INVERLAT, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO
SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO 1451024978.**

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a 02-dos días del mes de julio del año 2026-dos mil veintiséis -----

--- **VISTO**, la solicitud relativa al trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, presentada ante esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de julio de 2025-dos mil veinticinco, por la **C. LUCÍA CATALINA GUERRA GUERRA**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **SCOTIABANK INVERLAT, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO 1451024978**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA LA HACIENDA NO. 412, FRACCIONAMIENTO FORESTA 2ª ETAPA DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de **5,040.00 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDS-000218-25-05**, 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 fracciones I, II y III, y 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley; Artículos 156 BIS I fracciones I a la XI, 160 BIS fracciones I a las XVII y 164 fracciones I a XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

- 1. PARA EL TRÁMITE DE FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO Y DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN EL ARTÍCULO 311 FRACCIONES:**

II y III Inciso a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial de trámite firmada en original por la **C. LUCÍA CATALINA GUERRA GUERRA**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **SCOTIABANK INVERLAT, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO 1451024978**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la Avenida La Hacienda No. 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa del Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² a través de la cual solicita la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, así mismo, signado por el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] ³ con Cedula Profesional Número [REDACTED] ⁴ quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha julio de 2025-dos mil veinticinco.

Con lo anterior, se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I incisos a) y e), II inciso a) y III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Artículo 164 fracción I, Artículo 156 Bis I fracción I y Artículo 160 BIS fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

II y III Inciso b) Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano de Autorización de Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y Números Oficiales** con Oficio No. **03681/SEDUSO/2024**, bajo el Expediente Administrativo número **F-019/2024** de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un **Proyecto Ejecutivo, Autorización de Proyecto de Ventas y Números Oficiales, para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata** que se denominó como **FORESTA 2a ETAPA**, de donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR CON UNA DENSIDAD DE 52 VIVENDAS** con unas superficie de **5,040.00** metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio **3290000006265** de fecha 28-veintiocho de julio de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo y Licencia de Uso de Edificación, para el expediente catastral [REDACTED] ² y asignarle el expediente administrativo **L-USDS-000218-25-05**.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.
- Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción II y III, inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II y III. Inciso c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de [REDACTED] ⁵ en la Ciudad de Chihuahua, a los 30-treinta días del mes de enero de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Mena Castillo, Notario Público Número 07-siete, en actual ejercicio, dentro de la cual comparecieron los señores **ELOY S.**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

VALLINA, ADOLFO KRAKAUER, entre otros, constituyen por este instrumento la sociedad anónima que se denominara **"BANCO COMERCIAL MEXICANO, S. A."**

- Presenta copia simple [REDACTED] en México, Distrito Federal, a doce de enero de dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandaia Tolentino, Notaria Número Ciento Noventa y Cinco del Distrito Federal, hace constar **EL CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE "BANCO INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT**, para adoptar la de **"SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, inscrito en la Dirección General del Registro Público de Comercio, en el Folio Mercantil [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] En la Ciudad de México, a 1º primero de Junio de dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Publica Número Ciento Noventa y Cinco del Distrito Federal, la cual contiene la Designación de un Funcionario y la designación de Delegados Fiduciarios y la revocación y el otorgamiento de **PODERES** de parte de la institución financiera **"SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, de entre otros, a los señores **EMANUEL ALEJANDRO DÍAZ BÁEZ Y KARLA MÁYELA FLORES CASTILLO**; siendo está registrada ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el Folio Mercantil [REDACTED]
- Presenta copia certificada de la [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, al día 11-once del mes julio del año 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Titular de la Notaria Pública número 46-cuarenta y seis con ejercicio en el Primer Distrito Registral, hace constar que comparecieron los señores **LICENCIADOS KARLA MÁYELA FLORES CASTILLO y EMMANUEL ALEJANDRO DÍAZ BÁEZ**, en su carácter de delegados Fiduciarios de **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, (en lo sucesivo la **"FIDUCIARIA"**), por cuenta y orden del **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES CON DERECHO A REVERSIÓN DE NÚMERO 1451024978** (en lo sucesivo el **"FIDEICOMISO"**), además manifiesta que ocurre a otorgar **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN CON LAS LIMITANTES CONSIGNADAS EN EL CAPÍTULO DE CLAÚSULAS DE ESTE INSTRUMENTO**, en favor de las Arquitectas **LUCÍA CATALINA GUERRA GUÉRRRA Y LUCÍA CELESTE NAVARRETE GUÉRRRA**, para que se ejerzan en *forma conjunta o individual*, certificada mediante **Acta fuera de Protocolo número 075/89183/22**, por el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Número (75)-setenta y cinco, del Primer Distrito, el cual se expide solicitud de la parte interesada en San Pedro Garza García Nuevo León a 25 veinticinco de mayo de 2022 dos mil veintidós.
- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral de la **C. LUCÍA CATALINA GUERRA GUERRA**, con número [REDACTED] (apoderada legal de la sociedad denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO 1451024978**).
- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del **C. EMANUEL ALEJANDRO DÍAZ BÁEZ** con número de pasaporte [REDACTED] Delegado Fiduciario **"SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**).

- Presenta copia simple de [REDACTED] 5 En el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de diciembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en la cual se hace constar **LA CONSTITUCIÓN POR ESCISIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se denominará **GRUPO 210, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de [REDACTED] 5 En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante la cual el señor **FRANCISCO MILMO RANGEL** en su carácter de Apoderado General con facultades para otorgar poderes de la sociedad denominada "**GRUPO 210**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** designa como Apoderado General de esa empresa al señor **RODOLFO VILLARREAL SAFI** otorgándole un **PODER GENERAL AMPLÍSIMO PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**.
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral del **C. RODOLFO VILLARREAL SAFI** con número [REDACTED] 6 (Apoderado de "GRUPO 210", S.A. DE C.V.).

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

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

- Presenta copia simple de **pago de derechos municipales** con número de folio **3290000006265** de fecha 28-veintiocho de julio de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo y Licencia de Uso de Edificación, para el expediente catastral [REDACTED] 2 y asignarle el expediente administrativo **L-USDS-000218-25-05**.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.
- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano de Autorización de Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y Números Oficiales** con número de oficio **03681/SEDUSO/2024**, bajo el Expediente Administrativo número **F-019/2024** de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un **Proyecto Ejecutivo, Autorización de Proyecto de Ventas y Números Oficiales, para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata** que se denominó como **FORESTA 2a ETAPA**, de donde se desprende un lote **MULTIFAMILIAR CON UNA DENSIDAD DE 52 VIVENDAS** con superficie de **5,040.00** metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

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

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente se solicita la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo.

II y III. Inciso e) Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- En solicitud y plano del proyecto, manifiesta que requiere la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)** para el predio ubicado en la Avenida La Hacienda No. 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa del Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta Planos Oficiales del proyecto arquitectónico (01 de 06 al 06 de 06) para autorización firmados por la C. **LUCÍA CATALINA GUERRA GUERRA**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **SCOTIABANK INVERLAT, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO 1451024978**, en su carácter de propietaria, correspondientes al trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación y plano de **localización del predio**, identificado con expediente catastral [REDACTED] ² ubicado en la Avenida La Hacienda No. 412, Fraccionamiento Foresta 2ª etapa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, signados por el Director Responsable de la Obra el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número [REDACTED] ⁴

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 311 fracciones II y 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 enero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por el MC. [REDACTED] ³ con Cedula Profesional Número de Ingeniero Civil [REDACTED] ⁴ y [REDACTED] de Ingeniería de Tránsito, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y Carta Responsiva de fecha 25 veinticinco de agosto de 2025- dos mil veinticinco, en relación a la solicitud de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio

ubicado en la Avenida La Hacienda No. 412, Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo anterior se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción II 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 **Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General**, para Proyecto "Torre #3 GAIA" ubicada en Avenida La Hacienda No. 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2 mismo que fue entregado y recibido en fecha 13-trece de marzo de 2025-dos mil veinticinco ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León.
- Presenta copia simple de **Resolutivo de Manifiesto de Impacto Ambiental** con Oficio No. SMA/DIRA/0657/2025 N.A:IIAF0437166386, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con fecha de 04-cuatro de septiembre de 2025-dos mil veinticinco en el cual se autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental una vez revisada la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, presentada para el proyecto denominado "Torre #3 GAIA" ubicada en Avenida La Hacienda No. 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo anterior se cumple con 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.

- De acuerdo al visor del mapa del Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, el predio presenta Riesgo Geológico Muy Alto. Por lo cual se anexan los estudios siguientes;
- Presenta **Estudio de Riesgo Geológico** de fecha enero de 2025-dos mil veinticinco y complemento del mes de marzo de 2026-dos mil veintiséis, elaborado y signado por la [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número [REDACTED] 4 presenta Carta Responsiva de dicho estudio de fecha 03-tres de marzo de 2026-dos mil veintiséis, para el proyecto "GAIA III", tramite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio ubicado en la Avenida La Hacienda No. 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio Geofísico** (mediante Tomografías de Resistividad Eléctrica) de fecha enero de 2025-dos mil veinticinco, elaborado y signado por la [REDACTED] 3 con Cédula Profesional



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

Número **4** la cual presenta su Carta Responsiva de dicho estudio en fecha 09-nueve de enero de 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto **"GAIA III"**, tramite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio ubicado en la Avenida La Hacienda No. 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral **2**

- Presenta **Estudio de Riesgo Hidrológico-Hidráulico** de fecha enero de 2025-dos mil veinticinco, elaborado por el **3** con Cédula Profesional Número **4** la cual presenta su Carta Responsiva de dicho estudio de fecha 25-veinticinco de agosto de 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto **"GAIA III"**, tramite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 52-cinuenta y dos unidades de vivienda tipo departamento), en el predio ubicado en la Avenida La Hacienda número 412 Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral **2**

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 de **Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario** de fecha 05 cinco de junio de 2025 dos mil veinticinco, con oficio número SAD-DG/CP—0283-25, Siebel: 1-20847052 F-272/25, respecto de un predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Habitacional-Multifamiliar, con una cantidad pre establecida de 52 departamentos, en una superficie de 5,040.00 m², ubicado en Av. Hacienda (sic), Colonia Foresta 2da etapa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificada con el número de expediente catastral **2** se otorga una vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio.

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 copia simple de **Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica**, de fecha 01 de abril de 2025 dos mil veinticinco, oficio número DIE-F-115/2025, para un proyecto ubicado en Av. La Hacienda, No. 412 Col. Foresta 2da etapa en el Municipio de Monterrey, N. L., identificada con el número de expediente catastral **2** con una superficie 5,040.00 mts², el cual se destinará para uso multifamiliar 52 departamentos, por lo que en base a que establece en el reglamento de la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica en Materia de aportaciones, las obras necesarias para suministrarle el servicio deben ser con cargo al solicitante, el cual no cuenta con vigencia establecida.

2. REQUISITOS DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

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

- I. **Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 1. inciso a)** de la presente Resolución.

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

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 1. Fracción II, inciso e)** de la presente Resolución.

- III. **Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado. Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones. Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Presente copia simple de 5 en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León a los 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León. Hace constar que comparecen por una parte la sociedad denominada HABIMIL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN LO SUCESIVO "Habimil" representada por el señor Contador Público José Elías Guerra Vázquez de otra parte la Sociedad denomina "TRAZZO URBANO INTERNACIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en los sucesivo "TRAZZO" representada por los señores Gustavo Adolfo Backoff Pliego y Mario Alberto Flores González, por otra parte la Sociedad denominada "MAQUINARIA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en lo sucesivo "MAQUINARIA", representada por el ingeniero Héctor Manuel Cruz Ponce, todas estas sociedades a quienes se les denominará como "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIAS" y de la última parte "SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los señores Licenciados ENRIQUE JAVIER GARZA CISNEROS Y JORGE RODRIGUEZ GARZA, a quienes se designara para los efectos del presente contrato "FIDUCIARIO". que ocurren celebrar **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

INMUEBLES CON DERECHO A REVERSIÓN, quedando Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, Bajo el **5**

- Presenta copia simple de carta de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco emitida por **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. (División Fiduciaria)** y firmada por el **C. EMMANUEL ALEJANDRO DÍAZ BÁEZ** como Delegado Fiduciario, en la cual informa que el fideicomiso formalizado mediante escritura pública número 11,129, de fecha 25 de agosto del 2006, otorgada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público número 113 de San Pedro Garza García, N.L. que para efectos de control administrativo, a dicho fideicomiso le fue asignado por el banco fiduciario el número 1451024978.
- Presenta copia simple de **5** En el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, de fecha 30-treinta días del mes de diciembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasado ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, la cual contiene la **Transmisión de los Derechos y Obligaciones de Fideicomitente-Fideicomisario a favor de la sociedad GRUPO 210, S.A. de C.V.** en el contrato de Fideicomiso 1451024978 SCOTIABANK INVERLAT S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el **5**
- Presenta copia simple de escrito de fecha 16-dieciseis del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, dirigido a el C. Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, mediante el cual los **LICENCIADOS ENRIQUE JAVIER GARZA CISNEROS y EMMANUEL ALEJANDRO DÍAZ BÁEZ** en su carácter de Delegados Fiduciarios, de la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, Fideicomiso 1451024978, solicitan las anotaciones marginales respecto de la inscripción de oficio y plano aprobados del Fraccionamiento denominado **"FORESTA 2ª ETAPA."**
- Presenta copia simple de **5** En el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 23 veintitres días del mes de enero del año 2025 dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaría Número (75)-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, hace constar que compareció la Institución denominada **"SCOTIABANK INVERLAT" SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** mediante al cual solicita la inscripción de las áreas fuera de aprobación y de los lotes autorizados en el Fraccionamiento denominado **"FORESTA 2ª ETAPA"**, cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. con las siguientes inscripciones la bajo el **5**

- Presenta **Certificado de Libertad de Gravámenes** de fecha 30-treinta días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital, Residencia en Monterrey, Nuevo León; mediante el cual **Certifica** que la propiedad inscrita a favor de "**SCOTIABANK INVERLAT**" **SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT.** Baio el [REDACTED] 5

[REDACTED] NO Registra constancia vigente alguna de que esté Gravada con Hipoteca, Embargo, Fianza, Fideicomiso, ni de algún otro Modo, correspondiendo a la descripción del lote de terreno marcado con el número 7 (siete) MULTIFAMILIAR, identificado catastralmente con el número [REDACTED] 2

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 1. Fracción II y III, inciso c)** de la presente Resolución.

- V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:
- a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder; b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 1, Fracción II y III, inciso c)** de la presente Resolución.

- VI. Factibilidad de uso de suelo, 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;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 1. Fracción II, inciso b)** de la presente Resolución.

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

- Presenta impresión de Reporte de Cuenta de Predial expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, donde se muestra que con recibo folio 375G-13210 de fecha 29-veintinueve días del mes de enero del año 2026-dos



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

mil veintiséis, se realizó el pago por concepto de pago del impuesto predial de los seis bimestres correspondientes al año 2026-dos mil veintiséis para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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

- Se anexan al expediente 10-diez fotografías del exterior del predio y 05-fotografías del interior del predio a color.

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes a la factura del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P.D. con dirección en **1**

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número 1. Fracción II, inciso d) de la presente Resolución.

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

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

3. REQUISITOS DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

ARTÍCULO 160 BIS. - Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría 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 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;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número 2. Fracciones I, III, V, VII, II y VIII de la presente Resolución.

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

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

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

- El predio ya cuenta con el Uso de Suelo para el giro solicitado **1.1.2 Multifamiliar** de acuerdo a la aprobación de un Proyecto Ejecutivo, Autorización de Proyecto de Ventas y Número Oficiales, para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que se denominó como **FORESTA 2a ETAPA**, de donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR CON UNA DENSIDAD DE 52 VIVENDAS** con unas superficie de 5,040.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral **2**

- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número 1. Fracción III, inciso b) de la presente Resolución.

- 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;

- Presenta juego de planos arquitectónicos en formato oficial (01 de 06 al 06 de 06) para autorización, firmados por la **C. LUCÍA CATALINA GUERRA GUERRA**, apoderada legal de la sociedad denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO 1451024978**. en su carácter de propietario correspondiente al trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 52-cincuenta y dos unidades de vivienda tipo



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

departamento); contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización), identificado con el expediente catastral **2** ubicado en la Avenida La Hacienda, número 412, Fraccionamiento Foresta, 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, signados por el Director Responsable de la Obra, el **3** con cédula profesional **4**

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;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número 1. Fracción II, inciso b) de la presente Resolución.

XII. 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 cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número 2. Fracción IX de la presente Resolución.

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 de Responsiva del Director Responsable de Obra de fecha julio del año 2025 dos mil veinticinco, signada por el **3** de cédula **4** con respecto al inmueble ubicado en la Avenida La Hacienda No. 412, Fraccionamiento Foresta, 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, identificado con el expediente catastral **2**

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.

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número 1. Fracción III, inciso h) de la presente Resolución.

- 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.**

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 1. Fracción III, inciso h)** de la presente Resolución.

- 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;**

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 1. Fracción III, inciso i)** de la presente Resolución.

- 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;**

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 1. Fracción III, inciso j)** de la presente Resolución.

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 el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

4. 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,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la construcción de **10,272.32** metros cuadrados, entra en la categoría VI. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de mayores de 1,500 de construcción. Por otra parte, en la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Obra Nueva, siendo los señalados en el artículo 20, el cual establece "... 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:" por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 14 (obligatorios), 2 (no aplica), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo de la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

1. **Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;**
3. **Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;**
4. **Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;**
5. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número 3. **Fracciones I, X, II, y IV** de la presente Resolución.

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

- No aplica
- 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** elaborada en fecha junio del año 2025-dos mil veinticinco, con carta responsiva de fecha 30-treinta de marzo de 2026 dos mil veintiséis por el [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] con respecto al inmueble ubicado en la Avenida La Hacienda, número 412, Fraccionamiento Foresta, 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CIENCUNTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia del **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000358-25** de fecha 09-nueve de julio de 2025-dos mil veinticinco, respecto a el predio ubicado en la Avenida La Hacienda número 412, Braccionamiento Foresta, 2ª etapa, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que para la Avenida La Hacienda deberá respetar límite e propiedad

de acuerdo a escrituras, por lo anterior en los estudios de Vialidad "NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio".

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 01-un juego de **planos estructurales** y Carta Responsiva de Asesor Estructural signada por el por el Ingeniero Civil [REDACTED] **3** con cédula profesional [REDACTED] **4** de fecha 30-treinta de marzo de 2026 dos mil veintiseis.

9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha del mes de enero del año 2025, realizado por Geotecnia e Ingeniería de Monterrey, S.A de C.V. v carta de responsiva de [REDACTED] **3** con número de cedula profesional [REDACTED] para el proyecto ubicado en la Avenida La Hacienda, numero 412, Fraccionamiento Foresta, 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Nuevo León, para el trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **4**

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.V. en relación al análisis de riesgos que incluyan las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentre en operación o sean de nueva creación.

- Presenta dictamen en materia de seguridad de 12-doce de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, oficio número **DPCE-SAP-AR-588-2025**, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, mediante el cual se emiten Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el PROYECTO GAIA 3, **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (52-CINCUENTA Y DOS INIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)** DE 5,040.00 M2, a ubicarse en Ave. La Hacienda, 412, Col. Foresta 2ª Etapa, Monterrey, N. L., Expediente Catastral [REDACTED] **2**
- Presenta dictamen en materia de seguridad de 12-doce de mayo de 2025-dos mil veinticinco, Folio: **IR25-165, Registro Catastral: [REDACTED] 2** emitido por la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, mediante el cual se emiten lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra incendios, el folio IR25-165, contiene el proyecto; **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MUTLIFAMILIAR (52 DEPARTAMENTOS); ubicado en: MANZANA 499; LOTE 002; CALLE AV. LA HACIENDA No. 412; COLONIA FORESTA, 2DA ETAPA;** en el municipio de Monterrey; en el estado de Nuevo león, con el expediente catastral [REDACTED] **2**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

12. Estudio de impacto ambiental.

Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO Número 1, Fracción III, inciso g)** de la presente Resolución.

13. Estudio de impacto vial; y

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por el MC. ING. [REDACTED] con número de cedula profesional del Ingeniero de Transito [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del 25 veinticinco días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio ubicado en la Avenida La Hacienda número 412, Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED]

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco y complemento del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, elaborado y signado por la [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, para el proyecto "GAIA III", tramite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio ubicado en la Avenida La Hacienda número 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta **Estudio Geofísico** (mediante Tomografías de Resistividad Eléctrica) de fecha mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado y signado por la [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto "GAIA III", tramite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio ubicado en la Avenida La Hacienda número 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta **Estudio Hidrológico-Hidráulico** de fecha mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 25-veinticinco mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto "GAIA III", tramite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO**

DEPARTAMENTO), en el predio ubicado en la Avenida La Hacienda número 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta **Póliza de Seguro de Obra Civil** con número de póliza: [REDACTED] 8 en la cual se incluye Responsabilidad Civil daños a 3º en bienes y personas con una vigencia del 10-diez días del mes de junio del año 2026 dos mil veintiséis al 10-diez días del mes de junio del año 2027 dos mil veintisiete, expedida por la empresa Seguros SURA, S.A. de C.V., para el predio ubicado en la Avenida La Hacienda número 412, Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, Monterrey Nuevo León.

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

- Presenta Estudio **Estabilidad de Taludes** de fecha marzo del año 2026-dos mil veintiséis, elaborado y firmado por la **Ingeniero Civil** [REDACTED] 3 con número de cedula profesional [REDACTED] 4 la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, para el proyecto GAIA III", tramite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio ubicado en la Avenida La Hacienda número 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

- Se anexan al expediente 10-diez fotografías del exterior del predio y 05- cinco fotografías del interior del predio a color.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo del mes de mayo del año 2025, expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey con dirección **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 **Instructivo y Plano de Autorización de Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y Números Oficiales** con número de oficio **03681/SEDUSO/2024**, bajo el Expediente Administrativo número F-019/2024 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un Proyecto Ejecutivo, Autorización de Proyecto de Ventas y Números Oficiales, para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que se denominó como FORESTA 2a ETAPA, de donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR CON UNA DENSIDAD DE 52 VIVENDAS** con unas superficie de 5,040.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral **2**
- V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutive de la autoridad competente);**
- Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** con fecha de recibido 07-siete días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado Avenida La Hacienda M 499 L002, Foresta 2da Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** para el giro de Multifamiliar, en el cual se indica la presentación de copia del Resolutive MIA del Estado, El cual se presenta y describe en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número 1, Fracción III, inciso g) de la presente Resolución.
- VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;**
- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito. Toda vez que el lote objeto de la solicitud presentada, se encuentra comprendido en el Fraccionamiento FORESTA 2a ETAPA, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el**

sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

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

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

- Presenta copia simple de Permiso de Desmonte y Desyerbe con oficio No. **SDU/01704/2026** de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, con vigencia de 1-un año, para el predio ubicado en la Avenida La Hacienda, identificado como lote 002, de la manzana 499, en el Fraccionamiento Foresta 2da Etapa en este Municipio de Monterrey y que posee el número de expediente catastral [REDACTED] 2

5. REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE LICENCIA DE PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL DE ACUERDO A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN (ARTÍCULO 316).

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 la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":*

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, 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 los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y
- V. Pagar los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número 3. Fracciones II, X, XI, IV y IX de la presente Resolución.

6. REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN DE ACUERDO A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN (ARTÍCULO 325).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 3. Fracciones II, III, V, XI, I y IX**, y excepto la fracción VI la cual se da cumplimiento en el número 4., inciso 13) en la presente Resolución.

7. REQUISITOS DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL 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;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

VII. Derogado.

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 3, Fracciones I, II, III, IV, V y X**, en la presente Resolución.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

- Se anexan al expediente 10-diez fotografías del exterior del predio y 05- cinco fotografías del interior del predio a color.

IX. Alineamiento Vial;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 4. numeral 7)** de la presente Resolución.

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

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

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

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO número 4. numeral 10)** de la presente Resolución.

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

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

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

- El predio cuenta con antecedente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un Proyecto Ejecutivo, Autorización de Proyecto de Ventas y Número Oficiales, para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional **Multifamiliar** con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que se denominó como **FORESTA 2a ETAPA**, de donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR CON UNA DENSIDAD DE 52 VIVENDAS** con unas superficie de 5,040.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] por lo que No aplica, toda vez que no se encuentran dentro del supuesto establecido en este artículo.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número **4. adicionales fracción V** de la presente Resolución.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número **4. adicionales fracción I** de la presente Resolución.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO** número **4. adicionales fracción I** de la presente Resolución.

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo de facturación del mes de mayo del año 2025, expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. con dirección en [REDACTED] 1

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

- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano de Autorización de Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y Números Oficiales** con número de oficio **03681/SEDUSO/2024**, bajo el Expediente Administrativo número **F-019/2024** de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un **Proyecto Ejecutivo, Autorización de Proyecto de Ventas y Números Oficiales, para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata** que se denominó como **FORESTA 2a ETAPA**, de donde se desprende un Lote MULTIFAMILIAR CON UNA DENSIDAD DE 52 VIVENDAS con unas superficie de 5,040.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta Carta de Responsiva del Director Responsable de Obra de fecha julio del año 2025 dos mil veinticinco, signada por el [REDACTED] 3 le cedula [REDACTED] 4 con respecto al inmueble ubicado en la Avenida La Hacienda, número 412, Fraccionamiento Foresta, 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Nuevo León, para el trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta de Responsiva de la Memoria de Calculo Estructural de fecha junio del año 2025-dos mil veinticinco, con carta responsiva de fecha 30-treinta de marzo de 2026 dos mil veintiséis por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional [REDACTED] 4 con respecto al inmueble ubicado en avenida La Hacienda número 412 Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS)**; identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta de Responsiva del Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 24-veinticuatro de enero del año 2025 dos mil veinticinco, signados por el **INGENIERO CIVIL** [REDACTED] 3 con número de cedula profesional [REDACTED] 4 con respecto al inmueble ubicado en avenida La Hacienda número 412 Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS)**; identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta de Responsiva del Estudio de Movilidad de fecha 25 de agosto de 2025-dos mil veinticinco, elaborada por el **MC. ING.** [REDACTED] 3 con número de cedula profesional Ingeniero de Transito [REDACTED] 4 con respecto al inmueble ubicado en avenida La Hacienda número 412 Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS)**; identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

- Presenta **Carta de Responsiva del Estudio Hidrológico** en fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco por el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con número de cedula profesional [REDACTED] ⁴ con respecto al inmueble ubicado en avenida La Hacienda número 412 Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 52-cincuenta y dos unidades de vivienda tipo departamentos); identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta **Carta de Responsiva del Estudio de Riesgo Geológico** de fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, elaborado y signado por la INGENIERO CIVIL [REDACTED] ³ con número de cedula profesional [REDACTED] ⁴ con respecto al inmueble ubicado en avenida La Hacienda número 412 Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS)**; identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta **Carta de Responsiva del Estudio Geofísico** de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado y signado por LA INGENIERO CIVIL [REDACTED] ³ con número de cedula profesional [REDACTED] ⁴ con respecto al inmueble ubicado en avenida La Hacienda número 412 Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS)**; identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

Presenta **Carta de Responsiva del Estudio Estabilidad de Taludes** de fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, elaborado por la INGENIERO CIVIL [REDACTED] ³ con número de cedula profesional [REDACTED] ⁴ con respecto al inmueble ubicado en avenida La Hacienda número 412 Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS)**; identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

Que el expediente fue integrado con las solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los Artículos 311 fracciones II y III, 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; de conformidad con los Artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 9, 18, 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 86, 89, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I número 2 inciso b), 12 fracciones II y III, 14 fracción II punto 2.6 y III punto 3.4, 15 fracción I, 36, 39, 156, 16 BIS, 157, 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V, XLIX y L, 101 fracciones IV y XII y 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey vigente.

SEGUNDO. ANTECEDENTE. Presenta copia simple de **Instructivo y Plano de Autorización de Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y Números Oficiales** con número de oficio **03681/SEDUSO/2024**, bajo el Expediente Administrativo número F-019/2024 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un **Proyecto Ejecutivo, Autorización de Proyecto de Ventas y Números Oficiales, para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata** que se denominó como **FORESTA 2a ETAPA**, de donde se desprende un Lote **MULTIFAMILIAR CON UNA DENSIDAD DE 52 VIVIENDAS** con unas superficie de 5,040.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral **2**

TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 veintisiete de octubre de 2011 dos mil once, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 17 dieciocho de noviembre de 2011.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 E** 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA** en una zona la cual se clasifica como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde ya cuenta con la Factibilidad de Uso de Suelo para el giro y su autorización como lote **HABITACIONAL. 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**; de acuerdo a lo indicado en el **CONSIDERANDO SEGUNDO. ANTECEDENTE**, de la presente resolución.

Es importante señalar que de acuerdo al **Artículo 310** fracciones II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, es determinar de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano: "...II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

CUARTO. VERIFICACIÓN FÍSICA.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

En fecha de 18-dieciocho días del mes de agosto del 2025-dos mil veinticinco, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevo a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la Avenida La Hacienda número 412, Fraccionamiento Foresta, 2º etapa en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "Que tras constituirse frente al predio de referencia pudo constar que aún no se inicia con ninguna etapa constructiva, el predio se encuentra baldío y sin uso, incluso aún no se desmonta la propiedad, cabe hacer la referencia de que el desnivel observado si corresponde a lo que se representa en plano que acompaña esta visita de verificación. El predio se encuentra baldío y aun no se inicia con ninguna construcción. Aun no se inicia con la habilitación de las áreas de estacionamiento, tanto en las áreas cubiertas o descubiertas..."

QUINTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE CAÑON DEL HUAJUCO MONTERREY 2010-2020 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para la Delegación Huajuco, descrita en el Plan, se encuentran establecidas en el numeral 2.101 Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco Monterrey 2010-2020, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA MULTIFAMILIAR

SUPERFICIE A DICTAMINAR: 5,040.00 M²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M²	COEF	M²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	3,528.00	0.30	1,493.67	CUMPLE
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	-	-	-	-	CUMPLE
Área Libre	0.30	1,512.00	0.70	3,546.33	CUMPLE
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.20	1,008.00	0.49	2,466.78	CUMPLE
Nº de Niveles Máximo	12.00 metros del punto más alto del terreno		11.06 metros del punto más alto de terreno		Cumple
Altura por nivel	4.00 metros		3.45 metros		cumple
Densidad	** 52 unidades de vivienda en lote 002				Cumple**

**** DENSIDAD:** De acuerdo a lo indicado en el Instructivo y Plano de Autorización de Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y Números Oficiales con número de oficio **03681/SEDUSO/2024**, bajo el Expediente Administrativo número **F-019/2024** de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, para la aprobación de un Desarrollo Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que se denominó como **FORESTA 2a ETAPA**, donde se autoriza un **LOTE MULTIFAMILIAR CON UNA DENSIDAD DE 52 VIVENDAS** con una superficie de 5,040.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral **2**

En dicho antecedente se establece que para el Fraccionamiento Foresta 1ª y 2ª Etapa se autorizó una densidad total de 748 unidades de vivienda, de las cuales lleva autorizadas su construcción por 169-unidades de vivienda, quedando 579 unidades de vivienda, y en el presente tramite se solicitan 52-cincuenta y dos unidades de viviendas para un total de 221-unidades de vivienda, quedando por ejercer 527-unidades de viviendas tipo departamentos en dicho fraccionamiento, por lo que el proyecto presentado, cumple con la máxima cantidad de viviendas permitidas.

NIVELES MAXIMO: En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el **Artículo 38 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**, establece que: **Artículo 3.-** segundo párrafo del apartado de Notas, establece que **"El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo"** y **Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones."** Así mismo cumple con el **ARTÍCULO 38. "La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente: II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros"**. El número de niveles máximos permitidos y en el presente caso de acuerdo a la planta de localización incluida en los planos arquitectónicos (4 de 6), firmados por el **3** con cedula profesional N° **4** y al plano (5 de 6) del proyecto presentado se indica en el corte arquitectónico que desde el punto más alto del terreno que se indica en la cota de nivel 676 y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene y el proyecto presenta 11.06 metros desde el punto más alto del terreno que si cumple con 12.00 metros de altura en la torre solicitada, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)	1 cajón	Por vivienda	52- viviendas	52- cajones	96 cajones	SI CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	52 cajones					

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

SÉPTIMO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

DATOS DE CONSTRUCCIÓN	
M2 por Construir	10,272.32 M2
M2 de Construcción Total	10,272.32 M2
M2 de Barda perimetral por construir	195.663 ML
DATOS DE USO DE EDIFICACIÓN	
M2 por Autorizar	10,272.32 M2
Número de Cajones Estacionamiento	96 cajones
M2 Estacionamiento Techado	3,261.49 M2

OCTAVO. DESGLOSE GENERAL DE ÁREAS

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Sótano 1	1,166.92	1,166.92	Estacionamiento: 33 treinta y tres cajones (31-estándar y 02-discapacitados) Acceso y salida a estacionamiento, medidores, cuarto bombas, lobby, escaleras, elevadores, comedor, baño, administración, baño, paquetería, site, 07 bodegas, cisterna y contenedores de basura.
Sótano 2	1,142.52	1,142.52	Estacionamiento: 32 treinta y dos cajones estándar,

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05**OFICIO No. SDU/02332/2026**

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

			Acceso y salida a estacionamiento, lobby, escaleras, elevadores y 07 bodegas.
Sótano 3	1,473.63	1,473.63	Estacionamiento: 31 treinta y un cajones, (29 estándar y 02-discapacitados) Acceso y salida a estacionamiento, lobby, escalera, 02-elevadores y 07 bodegas.
Planta baja	1,096.52	1,096.52	Lobby, escalera, 02-elevadores, instalaciones, amenidades exteriores (alberca, palapa, asador y baños), gimnasio, Salón de Eventos (baños y cocina) 07 siete Departamentos (cada uno con sala, comedor, cocina, recamaras, baños y lavandería).
Nivel 02	1,060.39	1,060.39	Escalera, 02-elevadores e instalaciones, pasillo distribuidor, 09 nueve Departamentos (cada uno con sala, comedor, cocina, recamaras, baños, lavandería y terraza).
Nivel 03	1,060.39	1,060.39	Escalera, 02-elevadores e instalaciones, pasillo distribuidor, 09 nueve Departamentos (cada uno con sala, comedor, cocina, recamaras, baños, lavandería y terraza).
Nivel 04	1,060.39	1,060.39	Escalera, 02-elevadores e instalaciones, pasillo distribuidor, 09 nueve Departamentos (cada uno con sala, comedor, cocina, recamaras, baños, lavandería y terraza).
Nivel 05	1,060.39	1,060.39	Escalera, 02-elevadores e instalaciones, pasillo distribuidor, 09 nueve Departamentos (cada uno con sala, comedor, cocina, recamaras, baños, lavandería y terraza).
Nivel 06	1,109.56	1,109.56	Escalera, 02-elevadores e instalaciones, pasillo distribuidor, 09 nueve Departamentos (cada uno con sala, comedor, cocina, recamaras, baños, lavandería y terraza).
Azotea	41.61	41.61	Sobrepaso elevadores
Total	10,272.32	10,272.32	Multifamiliar con (52-cincuenta y dos unidades de vivienda tipo departamentos)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

*Las áreas de bodegas y amenidades son complementos de los departamentos.

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al **Artículo 4 fracción III** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como *"...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."*

A su vez el **Artículo 72** del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

a) Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000218-25-05, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente administrativo **PT-ALVI-000358-25** de fecha 09-nueve de julio de 2025-dos mil veinticinco, respecto a el predio ubicado en la Avenida La Hacienda, número 412, Fraccionamiento foresta 2Da Etapa, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que para la Avenida La Hacienda y la Calle Nogales deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, por lo anterior "NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio".

DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/0207/2026** y dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-127/25** de fecha 03-tres días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000218-25-05**, ubicado en la Avenida La Hacienda número 412, Fraccionamiento Foresta, 2a Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con el expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/702/2025** de fecha a los 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio No. **GME/220/2026** y plano de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió El **Visto Bueno Condicionado** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

- Mediante oficio número oficio **PRT/320/2026** de fecha a los 12- doce días del mes de mayo del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/250/2026** de fecha a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Hidrológico y el Dictamen Técnico Geológico** los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

UNDÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta dictamen en materia de seguridad de 12-doce de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, oficio número **DPCE-SAP-AR-588-2025**, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, mediante el cual se emiten Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE 52UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS, a ubicarse en Ave. La Hacienda, 412, Col. Foresta 2ª Etapa, Monterrey, Nuevo León.
- Presenta dictamen en materia de seguridad de 12-doce de mayo de 2025-dos mil veinticinco, Folio: **IR25-165**, **Registro Catastral:** [REDACTED] ² emitido por la **Dirección de Ingeniera de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, mediante el cual se emiten lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra incendios, el folio IR25-165, contiene el proyecto; LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MUTLIFAMILIAR (52 DEPARTAMENTOS); ubicado en: MANZANA 499; LOTE 002; CALLE AV. LA HACIENDA No. 412; COLONIA FORESTA, 2DA ETAPA; en el municipio de Monterrey; en el estado de Nuevo león, con el expediente catastral 21-499-002.
- Presenta copia simple de **Resolutivo de Manifiesto de Impacto Ambiental** con oficio número SMA/DIRA/0657/2025, N.A:IIAF0437166386, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad, de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con fecha del 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco en el cual se autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental una vez revisada la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, presentada para el proyecto denominado "Torre #3 GAIA " ubicada en Avenida La Hacienda número 412, Fraccionamiento Foresta 2ª etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] ²
- Mediante Oficio No. **111/CIG/2026** de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, emitió su opinión de los **Análisis de Riesgo y Medidas de Mitigación por Riesgo Geológico Alto** en el predio según el Altas de Riesgo para el Estado de Nuevo León primera Etapa.

DUODÉCIMO. OPINIÓN TÉCNICA



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, su plano de Zonificación Secundaria **E05 E** 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA** en una zona la cual se clasifica como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde ya cuenta con la Factibilidad de Uso de Suelo y su autorización como lote para el giro **HABITACIONAL. 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**; de acuerdo a lo indicado en el **CONSIDERANDO SEGUNDO. ANTECEDENTE**, de la presente resolución.

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 06 al 06 de 06), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de uso de Suelo, Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Habitacional (Multifamiliar 52 cincuenta y dos unidades de vivienda tipo departamento)**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de **5-cinco años** computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo, como lo establece el artículo 319 fracción II de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
6. La presente licencia de construcción (obra nueva) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
7. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
8. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico** tal y como se ilustra en el plano **(01 de 06 al 06 de 06)** 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**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **96-noventa y seis cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **2,466.78 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

- c) En cuanto a Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. GDV/0207/2026 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-127/25 de fecha 03-tres días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, mediante el cual señalo lo siguiente:

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

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

Generales

1. En fecha 20 de mayo de 2026, se integra al expediente un escrito libre presentado por el C. Arq. Rodolfo Villarreal Safi, en su carácter de apoderado legal, mediante el cual se explica la diferencia existente en el total de áreas de construcción. Lo anterior, debido a que en el oficio núm. SMA/DIRA/0657/2025, correspondiente a la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, la suma de las áreas autorizadas para construcción es de 9,861.79 m², mientras que en los planos del proyecto se señala un total de 10,272.32 m², resultando una diferencia de 410.53 m². En el escrito referido se precisa que dicha variación se origina por lo señalado textualmente en el mismo: "...situación que se genera debido a que al

momento que se cuantifican las losas de construcción en el MIA no se contabilizaron los balcones, pasillos y áreas comunes de contenedores...", información que se integra al expediente para los efectos conducentes.

2. Deberá restringir su operación al giro y actividad autorizados, que es de Habitacional Multifamiliar, por lo que no deberá realizar actividades productivas de fabricación, elaboración, manufactura o de reparación.
3. Deberá privilegiar la utilización de tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (artículo 25 del RPA e IUM).
5. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y las normas oficiales que resulten aplicables y los Residuos de manejo especial y los sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, las normas ambientales estatales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y de Protección Ambiental e Imagen Urbana; ambos del municipio de Monterrey; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables de los apartados 6, 7 y 8 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos generados en las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento, en el estado de Nuevo León.

En caso de que la cantidad generada de dichos residuos sea mayor a 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en el numeral VII del ANEXO NORMATIVO LISTADO DE RESIDUOS DE MANEJO ESPECIAL SUJETOS A PRESENTAR PLAN DE MANEJO de la norma oficial mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.

6. En ningún momento deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición (publicada en el diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 13 de enero de 1995 y modificada mediante decreto publicado en el D. O. F. el día 03 de marzo del 2013). De acuerdo a la actividad o etapa de proyecto que esté realizando en correlación con la tabla siguiente:

TABLA 1. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES.

ZONA	HORARIO	LÍMITE MÁXIMO PERMISIBLE dB (A)
Residencial1 (exteriores)	6:00 a 22:00	55
	22:00 a 6:00	50



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

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

7. Durante la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento y, en su caso, abandono), deberá observar y cumplir los siguientes lineamientos: en materia de Imagen Urbana:
- A. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por los propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de los predios que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1. de la NAE).
 - B. Los establecimientos habitacionales multifamiliares, deberán elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar provocar la emisión de polvo y partículas a la atmósfera, para ello se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.2. de la NAE):
 - a) Por medio de barrido y/o aspirado.
 - b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable. Evitando encharcamientos.
 - C. En el barrido, limpieza y eliminación de polvos y partículas de techos y azoteas se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.3. de la NAE):
 - a) Por medio de barrido-aspirado
 - b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable.
 - c) Podrán utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación:
 - 1. Estabilidad y resistencia mecánica
 - 2. Impermeabilidad
 - 3. Resistencia a la acción de las raíces sobre la estructura
 - 4. Seguridad Civil en Maniobras
 - D. 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.
 - E. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento
 - F. Los establecimientos habitacionales multifamiliares, que cuenten con patios de maniobra y/o estacionamientos de vehículos deberán contar con un programa de operación, de limpieza y mantenimiento permanente, utilizando sistemas y/o mecanismos para evitar provocar la emisión, suspensión y re-suspensión de polvo y partículas a la atmósfera. En caso de contar con tratamientos superficiales o pavimento de tipo concreto hidráulico o asfáltico, deberá utilizar mecanismos de barrido aspirado, manual o mecánico barrido húmedo, empleando la cantidad mínima requerida de acuerdo con la textura del suelo y la superficie total de área afectada, que se indican en la Tabla siguiente (numeral 8.1.1.2. de la NAE).

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

8. Durante la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento y, en su caso, abandono), deberá ejecutar las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, de compensación, así como cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el Resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**TORRE #3 DE GAIA**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Número SMA/DIRA/0657/2025).

Durante la etapa de construcción. -

9. Durante las obras de construcción, al realizar actividades de excavación, nivelación y zanjas; vías de acceso, pavimentación, distribución, transporte y almacenaje, al menos una vez al día o con mayor frecuencia, cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de una Obra de Construcción, que haya generado o depositado polvos y material a granel directamente en suelo natural o en las banquetas y aceras colindantes al sitio, se hará limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado. cualquier sedimento que llegue a un camino público o privado debe ser removido con palas y/o deberá realizarse la limpieza de calles (por medio de barrido húmedo) antes de finalizar las actividades de cada día de trabajo y transportado a un área controlada de sedimentos (numerales 6.1.1.3.3. y 7, de la NAE).
10. Deberá controlarse la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 días de la semana por el periodo que dure la obra, además deberá cumplir con el horario laboral de lunes a viernes de 8:00hrs a 17:00hrs y sábados de 8:00hrs a 14:00hrs. Cada Municipio podrá establecer horarios distintos a los señalados siempre que lo solicite y justifique técnicamente. Para ello, se deben cumplir los lineamientos aplicables, establecidos en los numerales del 7, 8 y 10 de la presente NAE, y llevar a cabo el registro en una bitácora conforme se establece en el numeral 14, o por los medios electrónicos que señale la Secretaría; (numerales 6.1 de la NAE y Artículo Transitorio Tercero de la NAE-SMA-008-2022).

Además de lo anterior deberá observar y cumplir los numerales o puntos de la NAE que le resulten aplicables por el tamaño de obra de acuerdo con los incisos a) y b) y la clasificación que hace la NAE en la Tabla 1, de su numeral 6.1.

Disposiciones Generales, que a continuación se presenta.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

Tabla 1 Clasificación del tamaño de la Obra de Construcción, Urbanización y/o Demolición

Concepto	Tamaño de la Obra		
	1) Pequeña	2) Mediana	3) Grande
Superficie donde se va a urbanizar, construya, o demoler en metros cuadrados.	Menor de 350	De 350 a 10, 000	Mayor de 10, 000
Altura de la construcción en metros.	Menor de 10.5	De 10.5 a 16.5	Mayor a 16.5

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

Tabla 4. Contaminante Concentración exterior

Contaminante	Concentración
Partículas menores a 10 micrómetros	75 µg /m³ promedio 24 horas 40 µg /m³ promedio 24 horas / anual
Parámetros Menores a 2.5 micrómetros	45 µg /m³ promedio 24 horas

11. La maquinaria o equipos que generen emisiones a la atmósfera por gases de combustión, así como emisión de ruido deberán estar en óptimas condiciones de operación a fin de que no rebasen los límites máximos permisibles que les correspondan de acuerdo con la normatividad aplicable. (numeral 11.6.1. de la NAE). Así mismo el equipo utilizado deberá de contar con un registro del mantenimiento mecánico correspondiente para minimizar la emisión contaminante. (numeral 13.2 de la NAE).
12. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1. de la NAE).
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que eviten que los vehículos que transporten los materiales de construcción dispersen material particulado en la vía pública, estos deberán ser transportados húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el materia (numeral 7.2.1.8. de la NAE).
14. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salgan de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6. de la NAE).

15. 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).
16. 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).
17. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 de la NAE).
18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
19. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. de la NAE).
20. 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).
21. 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).
22. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
23. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción, se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://aire.nl.gob.mx/> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
24. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM, numeral 6.1 de la NAE).
25. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación y mantenimiento. -



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

Ruido y/o vibraciones

26. 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).
27. 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

28. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o ponga en riesgo su integridad (fracción I, II del artículo 79 del RPA e IUM).
29. 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).
30. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 79 del RPA e IUM).
31. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
32. 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

33. No se deberán percibir olores que se propaguen hacia predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).
34. En las vialidades y los estacionamientos, se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos internamente, a fin de minimizar el levantamiento de partículas y polvos. (numeral 8.1.1.1. de la NAE)
35. La limpieza de vías y mantenimiento de espacios públicos, deberán efectuarse por medio de mecanismos manuales o mecánicos deberá ejecutarse durante el verano y primavera en un horario de 4:00hrs, a 11:00hrs, debido a las altas temperaturas y durante el otoño e invierno en un horario de 8:00hrs, a 15:00hrs, este último para evitar el efecto de la inversión térmica. Cuando sea necesario realizar esta actividad durante la noche será en un horario entre las 19:00hrs, y 6:00hrs, (o el horario que Municipio establezca, siempre que lo justifique técnicamente). Para realizar esta actividad deberá utilizarse Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos, con el objetivo de evitar la suspensión de partículas y polvos (Tabla 2 y numeral 8.1.2.2. de la NAE).

Contaminación del Agua

36. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
37. Las edificaciones e instalaciones, deberá estar acondicionadas de tal forma que las aguas pluviales no se descarguen en la red de drenaje sanitario (Artículo 57, fracción VII de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León).
38. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que les resulten aplicables por su origen, naturaleza o composición (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

39. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
40. Deberá contar con los servicios de empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen. (artículos 172 y 172 Bis de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).

Reforestación

41. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000481-25 el cual fue resultado con la reposición de 998 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
42. El espacio destinado a área verde tiene una superficie de 2,466.78 m² deberá arborizarse con árboles nativos de la región, con un diámetro mínimo de 5-cinco centímetros, medido a 1-un metro de altura. Estos se colocarán a razón de 1-un árbol por cada 100-cien metros cuadrados, resultando en una cantidad de 25-veinticinco árboles. Lo anterior de conformidad con el artículo 215 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Asimismo, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo estos 97-noventa y siete cajones, de los cuales 92-noventa y dos son techados o semitechados y 5-cinco permanecen libres, corresponde una cantidad de 46-cuarenta y seis árboles, que fueron compensados mediante la adquisición de ejemplares en vivero autorizado, y el pago de las cuotas correspondientes ante la Secretaría de Finanzas y Administración de este Municipio, previo a la etapa de construcción y operación. Adicionalmente, derivado de los 5-cinco cajones libres, deberán establecerse 3-tres árboles en sitio.

En consecuencia, garantizarse la plantación en sitio de un total de 28-veintiocho árboles, correspondientes a los requeridos para el área verde y a los derivados de los cajones de estacionamiento libres. Así mismo, deberá asegurarse la existencia y subsistencia de dichos ejemplares por un período mínimo de dos años; en caso de pérdida, estos deberán ser repuestos hasta garantizar su supervivencia y adecuada adaptación. El incumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7.4 de la NAE-SMA-007-2022, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

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

- d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/220/2026 y plano de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

2. El solicitante se deberá a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
3. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
- e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/702/2025 de fecha a los 17-dieciséis días del mes de septiembre 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 Fictible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 6 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 25 de agosto del 2025, en el cual Ing. M.C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, Ingeniero Civil con cédula profesional 2710160 y Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 4392804, manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos

inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, su funcionamiento debe ser continuo y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto

ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

f) **La Dirección de Proyectos Técnicos de la En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio PRT/320/2026, de fecha 12-doce de mayo del 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe.**

- 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.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

- Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.
- Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.
- g) En cuanto a Hidrología-Hidráulica y Geológica-Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/250/2026 de fecha a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

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

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE GEOLOGÍA

De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio se encuentra en una zona de Riesgo Geológico/Alto, por lo que mediante el oficio SDU/4623/25 de fecha de 10 de diciembre de 2025, se envió a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, quienes en oficio 111/CIG/2026 de fecha 12 de marzo de 2026, emitieron una opinión.

CONCLUSIONES

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

- o Deberá tomar en cuenta las recomendaciones emitidas por la Dirección del Centro de Información Geoespacial, Subsecretaría de Planeación, dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio No. 111/CIG/2026, recibido en esta Secretaría el día 12 de marzo de 2026 en donde se menciona lo siguiente:

- I. Que se proteja los muros de contención implementando un sistema de drenes y canales en la corona de este, con el fin de otorgar libre circulación del agua de lluvia y evitar presiones no consideradas en el análisis.
- II. Se solicita que, durante las etapas de remoción del material, ejecución de cortes y construcción se cuente con supervisión geotécnica especializada y continua, con el fin de evaluar las condiciones del terreno durante la ejecución de los trabajos, verificar la estabilidad de los taludes y garantizar que las actividades constructivas se lleven a cabo conforme a las condiciones geológicas y geotécnicas del sitio.
- III. Que se verifique la evaluación de escurrimientos superficiales en el momento de ejecutar a obra todas las consideraciones de infraestructura pluvial y de urbanización involucradas en el análisis hidráulico e hidrológico, en el entendido de que el proyecto de obra se encuentra en un fraccionamiento aún en desarrollo.
- IV. Dadas las condiciones de desarrollo del fraccionamiento, si se identifican escurrimientos que impacten las inmediaciones y transiten por suelo natural, deberá considerarse el diseño de una estructura para la captura de azolves dentro del predio en estudio.

Adicionalmente se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quien deberá solicitar opinión a la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
 - Se solicite se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 de junio 2020.
 - Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
 - Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
 - Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
 - Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
 - Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.
- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. Iván Valdés Valencia (Cédula Profesional: 8291284) para el Estudio Hidrológico-Hidráulico, el Ing. José Ignacio Rincón López (Cédula Profesional: 345343) para el Estudio de Mecánica de Suelos y la Ing. Mariel Ibarra González (Cédula Profesional: 8963301) para los Estudios de Riesgo Geológico y Estudio de Estabilidad de Taludes.

1. Geológica Geotécnica:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción. Debido a las características del subsuelo se deberán utilizar técnicas enfocadas a la protección y estabilidad de taludes.
- La cimentación deberá realizarse en roca sana.
- Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Para el uso de 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.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- 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.
- Todas las tuberías que transporten 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.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- 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.

2. Hidrológica-Hidráulica:

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

- Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16, 52, 55, 57, 58, 59, 61, 66, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 119 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

- 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

11. En Materia de Seguridad Civil.

- Mediante oficio número **DPCE-SAP-AR-588-2025**, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, mediante el cual se emiten Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE 52 DEPARTAMENTOS, a ubicarse en Ave. La Hacienda, 412, Col. Foresta 2ª Etapa, Monterrey, N. L.
- Mediante Folio: **IR25-165, Registro Catastral: 21-499-002** emitido por la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, mediante el cual se emiten lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra incendios, el folio IR25-165, contiene el proyecto; LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (52 DEPARTAMENTOS); ubicado en: MANZANA 499; LOTE 002; CALLE AV. LA HACIENDA No. 412; COLONIA FORESTA 2DA ETAPA; en el Municipio de Monterrey; en el estado de Nuevo León, con el expediente catastral **2**
- Mediante Oficio No. **111/CIG/2026** de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, emitió su opinión de los **Análisis de Riesgo y Medidas de Mitigación por Riesgo Geológico Alto** en el predio de acuerdo a lo marcado en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León primera Etapa, deberá respetar los acuerdos realizados por el Consejo Técnico, los cuales se enumeran como condicionantes en la Opinión Técnica de **Hidrología-Hidráulica y Geológica-Geotécnica con oficio No. PRT/250/2026 de fecha a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, que se describe en el presente dictamen.**

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los Artículos 308 fracciones I, II, III, IV y X, 311, 314, 316, 318, 323, 325 y 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los Artículos 156 BIS I, 160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 1, 2, 3, 9, 18, 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículo 100 fracciones V, XLIX y L, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000218-25-05

OFICIO No. SDU/02332/2026

Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo,
Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble ubicado en la Avenida La Hacienda No. 412, Fraccionamiento Foresta 2ª Etapa del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con **5,040.00 m²** de superficie total, **10,272.32 m²** autorizados para construir y **10,272.32 m²** de uso de edificación, y expediente catastral **2**

SEGUNDO. La fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico, proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado 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.

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

CUARTO. Que con fundamento en el **Artículo 402** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los **Artículos 245 y 249** del Código Penal vigente en el Estado.

QUINTO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 319 fracción II** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la **Licencia de Construcción** tendrán una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y **Artículo 327** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y

Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual a la letra dice: *La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.*

OCTAVO. Expídase la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 52-CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, 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 C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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

SCS/JEGH/JERC/VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Rodolfo Villanueva Sosa en su carácter de apoderado siendo las 4:46 horas del día 03 del mes de Julio del año 2026.

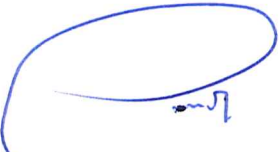
C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Signature]
GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Rodolfo Villanueva Sosa
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000218-25-05
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector, 7. Número de Pasaporte, 8. 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.