



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025

INSTRUCTIVO

ALA APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL INVERSIONES HEB. S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: [REDACTED] 1  
PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-000147-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
- - - - VISTO, el expediente administrativo L-000147-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 11-once de julio de 2022-dos mil veintidós, por parte de la C. ALMA GARCÍA PALOMARES, apoderada legal de la persona moral INVERSIONES HEB, S.A. DE C.V.; propietarios del inmueble ubicado en la AVENIDA PASEO DE LOS LEONES NÚMERO 8901, FRACCIONAMIENTO DESARROLLO COMERCIAL PUERTA DE HIERRO, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, con expediente catastral [REDACTED] 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 26,849.13 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

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

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción ó 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;

Handwritten signatures and initials in purple and blue ink.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22**  
**OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

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

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

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una construcción autorizada de **16,804.10** metros cuadrados y una ampliación de 518.21 metros cuadrados lo que nos da **17,322.31** metros cuadrados en total, por lo que entra en la categoría **VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.**

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

Considerando que la Ampliación de construcción es de 518.21 metros cuadrados, dentro de una construcción autorizada de 16,804.10 metros cuadrados, lo que nos da un total de 17,322.31 metros cuadrados, por lo que entra en la categoría VI. TIPO 4c: y le resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), 2 (no aplica), 11, derogado, 12, (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del 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;**

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por la **C. Alma García Palomares**, como apoderado de la Sociedad Denominada **Inversiones HEB Sociedad Anónima de Capital Variable**, como Propietario y Titular, en la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número **2** así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, la **3** con cédula profesional 5040110, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 23-veintitres días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Conforme al artículo 9, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León "... El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un **Director Responsable de Obra** para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá contratar directamente o, a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de Asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el Artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra".

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

- No aplica este requisito.

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

- Presenta juego de planos (1 de 3 al 3 de 3) en formato oficial correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (Ampliación) para Comercio (Tienda de Autoservicio y Locales Comerciales Previamente Autorizados, con contenido



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025

de los mismos (plantas arquitectónicas, 01-una elevación, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización).

4. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

- Presenta copia simple de escritura Pública Número **13,702**-trece mil setecientos dos, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 23-veintitrés días del mes de diciembre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130 (ciento treinta), con ejercicio en el Primer Distrito, relativo a la **Formación de Transmisión de Inmuebles como Consecuencia de Escisión**, en el cual La sociedad denominada **Inversiones HEB S.A. de C.V.** aparece como "la parte Escindida". Referente al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED] 2 la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de copia certificada de **Escritura número 13,207** - trece mil doscientos siete, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2013-dos mil trece, ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta con ejercicio en este Primer Distrito, referente a la CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD DENOMINADA "INVERSIONES HEB" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o de sus abreviaturas S.A. DE C.V. inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey en fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2013-dos mil trece; bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 14,983**- catorce mil novecientos ochenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 16-dieciséis días del mes de diciembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta con ejercicio en este Primer Distrito, referente a la Sesión del Consejo de Administración en donde se da el OTORGAMIENTO DE PODERES GENERALES en donde la Sociedad denominada **Inversiones HEB S.A. de C.V.** otorga Poder a favor del C. **Andrés Humberto Treviño Fernández** como Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder de Administración para Asuntos Laborales, Poder General para Actos y Trámites Aduanales, Poder General para Actos de Administración En Asuntos Fiscales, **Poder General para Actos de Administración**, Poder General Cambiario, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León con el Folio Mercantil número [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Escritura Pública número 1,805-mil ochocientos cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos en fecha 07-siete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada la fe ante el Licenciado Fernando Rodríguez Camelo, Titular de la Notaría Pública número 140-ciento cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, en donde el C. **Andrés Humberto Treviño Fernández**, en su carácter de Apoderado General de la Sociedad denominada **Inversiones HEB S.A. de C.V.** otorga un PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN a favor de la C. **Alma García Palomares** entre otros, LIMITADO con el objeto únicamente para realizar toda clase de actos, trámites, gestiones y/o pagos necesarios y conducentes a la obtención de permisos, autorizaciones, licencias, factibilidades y en general todas las operaciones correspondientes a actividades de construcción, uso de suelo y/o de seguridad e higiene ante toda clase de autoridades y departamentos Municipales, con vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de dicha escritura.
- Presenta copia simple de Pasaporte emitido por los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. **Andrés Humberto Treviño Fernández** con número [REDACTED] 5 (Apoderado General de la Sociedad denominada Inversiones HEB S.A. de C.V.).

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22**  
**OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

- Presenta Copia Simple de Credencial para Votar emitida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **José Luis Ruelas Hernández**, con identificación número [REDACTED] **6** (Apoderado Especial de la Sociedad denominada Inversiones HEB S.A. de C.V.).
- Presenta Copia Simple de Pasaporte emitido por los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la C. **Alma García Palomares**, con identificación número [REDACTED] **5** (Apoderado Especial de la Sociedad denominada Inversiones HEB S.A. de C.V.).
- Presenta Copia Simple de Credencial para Votar emitida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Armando de Jesús Escamilla Luna**, con identificación número [REDACTED] **6** (Apoderado Especial de la Sociedad denominada Inversiones HEB S.A. de C.V.).

**5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;**

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial con Número de Recibo 459R-20171, con fecha de pago 15-quinze días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** elaborada en fecha mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, elaborada y firmada por el Ing. Civil [REDACTED] **3** con cédula profesional 8602949, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva y como **Asesor en Seguridad Estructural** ambos de fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, con respecto a la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN PARA TANQUE Y DESARENADOR), EN TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS, para el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED] **2**

**7. Alineamiento Vial;**

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial número TV-000181/22, de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública que colinda con el predio, para la Avenida Paseo de los Leones, deberá respetar su límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras.

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

- Presenta **Planos estructurales impresos y en formato digital** de fecha 16-dieciois días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] **3** con cédula profesional 8602949, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, y como **Asesor en Seguridad Estructural** de fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, con respecto a la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN PARA TANQUE Y DESARENADOR), EN TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS, para el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED] **2**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025

#### 9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos** de fecha del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por el Ingeniero Civil Luis [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 1825655, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 15-quince días del mes de junio del 2023-dos mil veintitrés, en relación a la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN PARA TANQUE Y DESARENADOR), EN TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED] 2

#### 10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de Protección Civil o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.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 copia simple de oficio DPCE-SAP-AR-320-2022, de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de oficio y Planos (01 de 03 al 03 de 03) con número DPCE-APM-043-2022, STPS-PBN810519GX8-00013, Folio IR22-187, de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós en donde la DIRECCIÓN DE INGENIERÍA CONTRA INCENDIOS DE BOMBEROS DE NUEVO LEÓN A.B.P. emite los Lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS, del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED] 2

#### 11. Derogado

#### 12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de **Lineamientos Técnicos Ambiental-227/24** mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGV/086/2025 de fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en donde **no se manifiesta requerir dicho estudio** para los predios ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED] 2 para el giro de Comercio (Tienda de Autoservicio y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados).

#### 13. Estudio de impacto vial.

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

#### 14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- La zona donde se ubica el predio **no** es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico según el visor del mapa Altas de Riesgos de Nuevo León, (se anexa hoja del atlas), por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

León y en, debido a las características del giro tamaño y que no está en zona de riesgo, sin embargo, allega el Estudio Hidrológico.

- Allega **Estudio Hidrológico** de fecha 05-cinco días del mes de febrero del año 2013-dos mil trece, realizado y signado por el M.C. [REDACTED] **3** con número de cédula 3481417, Perito en Hidráulica nivel 3 No. 147 certificado en experiencia profesional en hidráulica número 01039, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 12-doce días del mes de enero del 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED] **2**

**Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.**

- Presenta copia simple de Póliza número [REDACTED] **7** por Responsabilidad Civil, expedida en fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por la empresa AXA Seguros, S.A. de C.V. a favor de SUPERMERCADOS INTERNACIONALES HEB S.A. DE C.V., con vigencia de fecha 01-primer día del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro al 01-primer día del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- No aplica éste requisito.

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

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

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, Inciso A), numerales 4, (3, 6, 8, 9 y 14) y 5 respectivamente.

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

- Presenta copia certificada de Instructivo, Cartulina y Planos de Antecedente (01 de 03 al 03 de 03), bajo el número 60/104,607/22, en Monterrey Nuevo León, México ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta con ejercicio en el Primer Distrito, referente al oficio número **SEDUE 3451/2013**, correspondiente al expediente administrativo **L-104/2013**, de fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2013-dos mil trece, en el cual se **AUTORIZAN las Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Tienda de Autoservicio y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n, del Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, jurisdicción de éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** con una superficie total de 26,849.13 metros cuadrados, y una construcción total de 16,804.10 metros cuadrados de obra nueva, la certificación quedo Registrada en el Libro de Actas Fuera de Protocolo de dicha notaría en fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025

**V. Pagar los derechos correspondientes.**

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

**C) Otros Documentos.**

- Presenta copia simple de ficha ambiental recibida en fecha 06-seis días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el uso de Comercio (tienda de auto servicio y Locales comerciales y de servicios agrupados (Depósito de agua), en el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones 8901, del Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, jurisdicción de éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 5-cinco fotografías interiores impresas a color.
- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para Oír y Recibir Notificaciones expedido por la CFE- Comisión Federal de Electricidad, de la dirección [REDACTED] 1 referente al período facturado del 14-catorce días del mes de agosto a los 14-catorce días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.
- Allega información del proyecto de manera impresa y en digital en CD.

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 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, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15-quince días del mes de agosto del año 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado El predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, una zona clasificada como **SCU-SUB CENTRO URBANO**, en el cual los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 2.3.3 TIENDA DE AUTOSERVICIO**, los cuales se encuentran considerados como **PERMITIDOS**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Tienda de Autoservicio y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, emitida en fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2013-dos mil trece, dentro del Expediente administrativo número L-104/2013, con número de oficio SEDUE 3451/2013 le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente

7/23

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22**  
**OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

**SEGUNDO. VERIFICACIÓN OCULAR**

De acuerdo a inspección ocular en fecha 20-veinte días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, realizada por el Arq. Oscar Montaña Gómez adscrito a esta secretaría, se observa lo siguiente:

1. "El uso que se le da actualmente es de Tienda de autoservicio y Locales Comerciales.
2. Existen algunas diferencias en el plano, se modificó el cubo de escaleras y elevadores, se quitó el cuarto de bombas y se movió de lugar, se marcan modificaciones en plano.
3. Si cuanta con cajones de estacionamiento sin embargo se eliminaron 21 cajones regulares y 2 cajones para discapacitados donde se construirá.
4. Se anexa croquis con microzonificación, no tienen números visibles.
5. El predio cuenta actualmente con 9 árboles, se marcan en el plano.
6. Se anexa reporte fotográfico.

Nota. Se tomó en cuenta las observaciones y se modificaron los planos finales de acuerdo a lo observado en la verificación; en cuanto a los cajones de estacionamiento éstos quedarán habilitados sobre la cisterna y desarenador.

**TERCERO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

**Datos de Construcción:**

M2 Autorizados Existentes: 16,804.10 m2  
M2 por Construir: 518.21 m2 Cisterna y Desarenador  
Construcción Total: 17,322.31 m2

**3.1 DESGLOSE DE ÁREAS**

NIVEL	M2 AUTORIZADOS	M2 POR CONSTR.	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	6,317.32		6,317.32	Estacionamiento 156 cajones, bodega, elevadores y escaleras a estacionamiento de planta baja, rampas de acceso
PLANTA BAJA	10,201.42		10,201.42	Estacionamiento para 269 cajones, área de carritos (18 para discapacitados), elevadores, escaleras hacia el sótano, área jardinada, área de carga y descarga, 24 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, TIENDA DE AUTOSERVICIO: carritos, sub estación eléctrica, cuarto de bombas, 4 bodegas, panadería, oficina, área de Recibo, oficina, carnicería, congelados, almacén, 3 cuarto fríos, refrigeración, salida de emergencia, área de exhibición, óptica, farmacia, cuarto de Mantenimiento, escaleras hacia MEZZANINE interiores y exteriores, servicio al cliente, cajeros ATM, aseo, baños hombres y mujeres



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025

MEZZANINE	285.36		285.36	MEZZANINE: Comedor de empleados, área de trabajo, aseo, baños de empleados hombres y mujeres, recursos humanos, sala de juntas, luz, voz y datos, gerencia, site
DESARENADOR		155.82	155.82	Desarenador bajo estacionamiento
CISTERNA		362.39	362.39	Tanque bajo estacionamiento
<b>TOTAL:</b>	<b>16,804.10</b>	<b>518.21</b>	<b>17,322.31</b>	<b>TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS</b>

**CUARTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ESTACIONAMIENTO, DE CONFORMIDAD A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2010-2020 (De acuerdo al antecedente).**

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	26,849.13 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	20,136.84	0.64	17,036.95	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10 v	268,491.30	0.39	10,486.78	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	6,712.28	0.36	9,812.18	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	4,027.37	0.15	4,069.25	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	MAS DE 12 NIVELES		02- NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	HASTA 4.00 METROS		9.75 metros*		SI cumple

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

\*Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de **Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Tienda de Autoservicio y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, emitida en fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2013-dos mil trece, dentro del Expediente administrativo número L-104/2013, con número de oficio SEDUE 3451/2013 le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas; lo cual en el presente expediente, consiste en una ampliación de construcción correspondiente a un área de Cisterna y Desarenador, los cuales son áreas complementarias de los giros previamente autorizados.

9/23

19833



Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley",

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

#### QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

Es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Tienda de Autoservicio y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, emitida en fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2013-dos mil trece, dentro del **Expediente administrativo número L-104/2013**, con número de oficio **SEDUE 3451/2013** le genera un **derecho reconocido a su favor**, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas. Debiendo mantener siempre habilitado los 332-trecientos treinta y dos cajones que requieren como mínimo para el proyecto presentado en dicho antecedente durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado y, debido a que **las áreas solicitadas desarenador y cisterna por construir no le generan nueva cuantificación de cajones de estacionamiento**, el proyecto cumple con los 420-cuatrocientos veinte cajones existentes.

#### SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León,, emitió Alineamiento Vial número **TV-000181/22**, de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública que colinda con el predio, deberá de respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

#### OCTAVO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio número **GDV/086/2025, Lineamientos Técnico Ambiental-227/24**, de fecha a 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la entonces Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-000147-22**, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED] <sup>2</sup> mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **DPTDU/V/155/2022-** de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2022- dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.
- Mediante oficio número **DPT/E/051/JUNIO/2023** de fecha a los 16-dieciséis días del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

- Mediante Oficio número **DPT/H041/2023 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés**, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión técnica Hidrológica- Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

**NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS**

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-320-2022**, de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León** emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número **2**
- Mediante oficio y Planos (01 de 03 al 03 de 03) con número **DPCE-APM-043-2022**, STPS-PBN810519GX8-00013, Folio IR22-187, de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós en donde la **DIRECCIÓN DE INGENIERÍA CONTRA INCENDIOS DE BOMBEROS DE NUEVO LEÓN A.B.P.** emite los Lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número **2**

Por lo que una vez analizado lo *solicitado* y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 respecto a los artículos 308, 314, 316, 323 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 1, 4, 5 y 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS** respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES #8901, FRACCIONAMIENTO DESARROLLO COMERCIAL PUERTA DE HIERRO, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **26,849.13** metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

**1. OPINIÓN TÉCNICA.**

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 (Antecedente) su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa

11/23

19834



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22**  
**OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, una zona clasificada como **SCU-SUB CENTRO URBANO**, en el cual los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 2.3.3 TIENDA DE AUTOSERVICIO**, los cuales se encuentran considerados como **PERMITIDOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025

12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 3 al 3 de 3)** 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 Comercio (Tienda de Autoservicio y locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **332-treientos treinta y dos cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto 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 **4,069.25** metros cuadrados de área de Jardín que requiere el proyecto.

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22**  
**OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

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

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número DGV/086/2025 y Lineamientos Técnico Ambientales de fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025

**Durante la etapa de construcción. -**

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas a excepción de días festivos (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (numeral 9.1 2. 4 del NAE).
4. Deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generen fuera de obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (numeral 9.2.1.2 del NAE).
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 9:00 a 14: horas (numeral 6.1 del NAE).
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la Autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h (numeral 7.2.1.3 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
11. Deberán humedecer con agua Residual Tratada, agua Gris, agua No Potable con el objeto de evitar suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No potable, ésta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las gasas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
13. 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 del NAE).
14. 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 se materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. 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 contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22**  
**OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

17. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de NAE).
19. 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 del NAE).
20. 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.
21. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
22. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
23. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales (numeral 6.1 del NAE).
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).
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 (numeral 6.1 del NAE).

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

26. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
27. Podrá 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 (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
28. Deberá cumplir cada una de los términos y condiciones establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental de proyecto denominado "Tienda de Autoservicio HEB Cumbres II" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del estado Oficio Núm. 620/SPMARN-IA//12).
29. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental del Proyecto denominado "Tienda de Autoservicio HEB Cumbres II".
30. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
31. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante ésta dependencia.

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

#### **Aspecto Ambiental**

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

33. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
34. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB(A) de 06:00 a 23:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
35. 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 80 del RPA e IUM).
36. 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**

37. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
38. 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).
39. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (Artículo 68 del RPA e IUM).
40. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (Fracción I del artículo 74 del RPA e IUM).
41. 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 de Aire**

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

##### **Contaminación del Agua**

44. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 80 del RPA e IUM).
45. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
46. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
47. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar

con trampas de aceites y grasas. (artículo 66 del RPA e IUM).

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

48. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
49. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
50. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
51. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
52. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

53. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 41-cuatrenta y un árboles nativos con dimensiones de al menos 5.08 centímetros (2-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m – un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-02022, Arbolado Urbano del estado de Nuevo León) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 210-doscientos diez árboles), por lo cual deberá de arborizar en sitio la cantidad total de 251-doscientos cincuenta y un árboles de las características arriba mencionadas, debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuo, en caso de incumplimiento de éste numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

54. 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.
55. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

**d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. oficio DPTDU/V/155/2022- de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2022- dos mil veintidós, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

- 1) El proyecto presenta copias de planos de antecedentes autorizados de la Licencia L-104/13 de fecha 5 de noviembre del 2013 para la Licencia Municipal de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Tienda de Autoservicio y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados. Los planos de proyecto para la presente Licencia (147/22) respetan las áreas viales autorizadas en el mencionado antecedente (alineamiento vial, accesos, cajones, pasillos de circulación, patio de maniobras, rampas vehiculares, sentidos de circulación), por lo que se da visto bueno condicionado a respetar los lineamientos bajo los cuales se otorgó el permiso que refiere el antecedente.
- 2) Deberá representar la construcción a la que refiere esta licencia (Cisterna y Desarenador) en la planta de nivel correspondiente. La representación no se deberá hacer estas representaciones en plantas de nivel donde se mantendrán cajones y pasillo de circulación.
- 3) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la Avenida Paseo de los Leones, deberá respetar su límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras, respetando un ancho total de 50.00 metros.
- b) Para la Avenida Puerta de Hierro deberá respetar su límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras, respetando un ancho total de 40.00 metros.
- c) En la esquina de éstas dos vialidades, deberá de respetar un ochavo con longitud curva de acuerdo a las escrituras

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- TV-000181/22, de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública que colinda con el predio; deberá de respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Concluyéndose que, el proyecto presentado **es factible** desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

**e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/051/JUNIO/2023 de fecha a los 16-dieciseis días del mes de junio del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

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

Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

**f) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica con oficio No. DPT/H041/2023 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22**  
**OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en los usos que 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 de los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y prejuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por las alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y de su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con la supervisión de obra adecuada.
6. Por lo anterior es responsabilidad del director Responsable de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en éste 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 en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apércibir 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 Estatal Vigente.

**g) 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

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

**Energía renovable:**

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

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

Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-320-2022**, de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León** emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número **2**

Mediante oficio y Planos (01 de 03 al 03 de 03) con número **DPCE-APM-043-2022**, STPS-PBN810519GX8-00013, Folio IR22-187, de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós en donde la **DIRECCIÓN DE INGENIERÍA CONTRA INCENDIOS DE BOMBEROS DE NUEVO LEÓN A.B.P.** emite los Lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS, del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones número 8901, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número **2**

**TERCERO.** 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.

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000147-22  
OFICIO NÚMERO. SDU/04497/2025

NOVENO. Expídase la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

*F. G. M.*

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



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS  
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


*W*  
*H*  
*al*  
SCS/OCRA/JEGH/NGCG/DMGM

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Armando de Jesús Escamilla Luna en su carácter de apoderado siendo las 10:35 horas del día 15 del mes de Enero del año 2026.

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

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Armando de Jesús Escamilla Luna  
FIRMA [Signature]  
IDENTIFICACIÓN 6

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000147-22
	Fecha de Clasificación	02 de marzo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de Pasaporte, 6. Credencial de Elector, 7. Número de Póliza.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.