



INSTRUCTIVO

A EL C. ARTURO IAVIER ALMAGUER LOZANO.

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dictó un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de julio del 2026 – dos mil veintiséis. -----

VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000046-25-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, por el C. ARTURO IAVIER ALMAGUER LOZANO en su carácter de propietario del predio ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA COMERCIO (04 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) CON TIENDA DE CONVENIENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADA, para la totalidad de la superficie de terreno de 1,150.297 metros cuadrados, con 213.89 metros cuadrados de construcción autorizada y 295.04 metros cuadrados por construir y con número de expediente administrativo L-USDE-000046-25-02.

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 y 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó 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 o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

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

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

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Ampliación de construcción de **295.04** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**.

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

Considerando que la **Ampliación** de construcción es de **295.04** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo ó los últimos párrafos (cuando hay taludes en el proyecto) del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra.

- Presenta Solicitud oficial de trámite en original, firmada por el C. **Arturo Javier Almaguer Lozano**, en su carácter de Propietario del predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (04 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) CON TIENDA DE CONVENIENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, signado también por el Director Responsable de la Obra, el Arquitecto [REDACTED] ³ con cédula profesional [REDACTED] ⁴ quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 13-trece días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 y 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de demolición parcial, planta conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **Arturo Javier Almaguer Lozano**, en su carácter de Propietario; así como del Director Responsable de Obra, el [REDACTED] ³ con cédula profesional [REDACTED] ⁴ esto en relación al trámite de **Licencia de Construcción (Ampliación) y uso de Edificación para Comercio (04 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) con Tienda de Conveniencia previamente autorizada** para el predio ubicado en [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

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



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE A PLAZO del inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] donde figura el Ingeniero ARTURO JAVIER ALMAGUER LOZANO. como la "PARTE COMPRADORA". Inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]
- Presenta carta poder simple de fecha 13-trece días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual el C. Arturo Javier Almaguer Lozano en su carácter de propietario quien otorga poder amplio a favor del C. Luis Gerardo Zavala Castillo para que en su nombre, tramite y gestione ante esta Secretaría permiso para Licencia de Construcción y Edificación del predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] nombrando como testigos a los [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Arturo Javier Almaguer Lozano expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Luis Gerardo Zavala Castillo expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] (Testigo).

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

- Presenta copia simple de estado de cuenta, con fecha de impresión al 12 de marzo del 2026, con número de recibo LINEA-389585, con fecha de pagado al 06 de enero del 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2026-dos mil veintiséis. para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED]

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

- Presenta Memoria de Cálculo Estructural elaborada por PDC Ingenierías, signado por el [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de resolutivo de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo PT-ALVI TV No. 000351/24 de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrev. respecto al predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en el cual se indica que NO se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED] 1 [REDACTED]

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 04-cuatro planos estructurales impresos, de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro; signados por el [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] 4 [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos elaborada por ECN LABORATORIOS, S.A. DE C.V., signado por el [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] 4 [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco para el predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de oficio No. SSPCDPC/D/3866/24, bajo el Expediente No. PC/952/21/24, Tarjeta Folio No. 1003/24 de fecha a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de **04 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados**, en materia de Protección Civil dando un total por ampliar de 302.32 metros cuadrados y una construcción previamente autorizada de 213.89 metros cuadrados, para el predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

11. Derogado;

12. Estudio de impacto ambiental;

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental según el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen Lineamiento Técnico Ambiental -43/25 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

GDV/0189/2026 de fecha 26-veintises de mayo del 2026, en donde NO se manifiesta requerir dicho estudio, para el predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED]

13. Estudio de impacto vial;

- No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- Este requisito es de acuerdo a cada proyecto específico y no aplica ya que según el visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León; NO se considera en Zona de Riesgo Geológico y/o Hidrológico.

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

- Presenta copia simple de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil, con número de póliza [REDACTED] 7 expedida por Chubb Seguros México, S.A.; con una vigencia del día 07-siete días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis hasta el día 07-siete de mayo del año 2027-dos mil veintisiete; para el predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Este requisito no aplica, para este tipo de trámite.

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

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

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

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores), impresas a color.

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

- Presenta copia simple de factura Número FAB4718536 expedida por Alestra (AXTEL, S.A.B. de C.V.) con fecha de expedición al 13-trece días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

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

- Presenta copia simple de Plano e Instructivo con número de oficio **13713/SEDUE/2020**, dentro del expediente administrativo **F-043/2019** de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, emitido por la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se autoriza a la persona moral denominada PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V. y al C. **Javier Arturo Almaguer Lozano**, la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**, el cual consiste en incorporar 01-un lote comercial con superficie de 1,150.297 metros cuadrados (el cual forma parte del proyecto urbanístico autorizado dentro del expediente administrativo F-109/2014), para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CRISANTO**, identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] colindantes a la [REDACTED] inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número [REDACTED] Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] [REDACTED]
- Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo, Asignación de número oficial y Plano Oficial (1 de 1) con número de oficio **SEDUSO/00781/2024** dentro del número de expediente administrativo **L-000113-22**, de fecha 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual se autoriza las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una **superficie total de 1,150.297 metros cuadrados, con una superficie arrendada de 489.40 metros cuadrados**.

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

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante la cual se no se manifiesta presentar copia simple de Resolutive de Manifestación de Impacto Ambiental del Estado de Nuevo León; por lo que se emitieron lineamientos técnicos ambientales



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

mediante dictamen Lineamientos Técnicos Ambientales -43/25, con oficio GDV/0189/2026 de fecha 26 días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiseis, anexo al presente Resolutivo.

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

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

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

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

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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 subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, (3, 6, 8, 9), 5.; respectivamente, del presente resolutivo.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto; Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
- IX. Alineamiento Vial;
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;
- XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 1, 4, 4, 5, 7, 10, fracción adicional II, III y IV; respectivamente, del presente Resolutivo

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 3 del presente Resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con la documentación descrita en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción adicional IV; del presente Resolutivo).

VI. Derogado.

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



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

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

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

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

- No aplica, toda vez que presenta copia simple de plano de [REDACTED] 1 mediante el cual se indica el predio que nos ocupa como Lote Comercial y de Servicios; además el giro de Locales Comerciales y de Servicio Agrupados se considera como Permitido, por encontrarse en una zona clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO; por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 162, fracción XIII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta original de ficha ambiental de fecha de recibido a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 para el giro de Locales Comerciales y de Servicio Agrupados

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 2,851.12 (dos mil ochocientos cincuenta y un pesos 12/100 M.N.), con número de recibo folio 3290000004923 de fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000046-25-02 al expediente catastral [REDACTED] 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Presenta carta Responsiva de fecha con fecha 13-trece días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco como **Director Responsable de Obra**, signada por el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional [REDACTED] 4 para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 28 días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco como **Asesor en Seguridad Estructural**; signada por el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional [REDACTED] 4 para

el predio ubicado en la [REDACTED] 1
[REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Carta Responsiva de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, como responsable **Mecánica de Suelos**, signada por el [REDACTED] 3 con cédula profesional número [REDACTED] 4 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 4, 4, 3, 1 y C) fracción V, XIV, XV y XVI; del presente resolutivo.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para Comerciales y/o de Servicio con más de 24 cajones de estacionamiento, así como para la Licencia de Edificación; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 323, 324, 325, 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, incisos a) y c), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1., II, punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II y III, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

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

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] ² le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO** [REDACTED] ¹ dando frente a la [REDACTED] clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS (los numerales siguientes: 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada; 2.2.20 Viveros), 2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida y antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia; se consideran como PERMITIDOS. Cabe mencionar que tomando en cuenta que en el apartado de RESULTANDO, inciso A) fracción adicional IV, del presente resolutivo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización, por lo cual queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización del uso de suelo para la función pretendida, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, y en estas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.**

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

En fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, con número de gafete 212516, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en [REDACTED] ¹

_____ a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "El uso de suelo que actualmente presenta la edificación es de una tienda de conveniencia previamente autorizada con la construcción al 100% de la misma y habilitado observando diferencias en áreas verdes, un añadido de una rampa y en las dimensiones la cuales son inferiores del área por construir proyectada en plano arquitectónico presentado 1 de 2, el área por construir se encuentra delimitada con malla ciclónica".

Punto número 2.- "Al momento de la visita se pudo observar construcción correspondiente de solo el área de la tienda de conveniencia, los locales comerciales representados en plano arquitectónico como local 1,2,3 y 4 con almacén y baños aún no presenta construcción más sin embargo verificando el sitio cotejado con el plano arquitectónico 1 de 2, presenta diferencias en el área verde costado sureste en esquina de fachada la cual no corresponde con los 74.95 m2 añadiendo una rampa de concreto, añadiendo pasto sintético en firme de concreto, habilitando un área de acceso al establecimiento con escaleras de concreto y agregando relleno con piedra bola, el otro espacio es en costado lado suroeste entre el Límite de propiedad y el EJE (E) en el área del local 1 y área verde representada la cual se observó una área menor referentes a los 11.26 m de ancho del plano arquitectónico".

Punto número 3.- "En el plano arquitectónico presentado 1 de 2 tiene proyectados 18 cajones de estacionamiento de los cuales solo cuenta con el espacio no delimitado para 7 vehículos en el lado sur y oriente. El espacio destinado para "bici-estacionamiento" no presenta construcción, y del área de los 11 cajones de estacionamiento restantes es cuestión de hacer las adecuaciones necesarias para habilitarlos".

Punto número 4.- "Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

Punto número 5.- "Se anexan las fotografías del exterior del inmueble y de su entorno".

CUARTO.DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción:

M2 Autorizados: 213.89 m2
M2 por Ampliar: 295.04 m2
M2 de Construcción Total: 508.93 m2

Datos de Uso de Edificación:

M2 Autorizados para Tienda de Conveniencia: 213.89 m2
M2 por Autorizar: 295.04 m2
M2 de Edificación Total: 508.93 m2
M2 de Estacionamiento Techado: 0.00 m2
No. Total de cajones de estacionamiento: 15-cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

NIVELES	M2 AUTORIZADO	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	213.89	295.04	508.93	Tienda de Conveniencia previamente autorizada en la L-000113-22, Estacionamiento descubierto para 15-cajones (12-cajones estándar y 01-cajón para discapacitados, 02-cajones compactos), 01-cajón para



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

				bicicletas, área de jardín, 04-Locales Comerciales con medio baño y almacén.
TOTAL	213.89	295.04	508.93	04-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y TIENDA DE CONVENIENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADA.

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

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, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos, mismos que le fueron fijados en el antecedente con número de expediente administrativo L-000113-22, con número de Oficio SEDUSO/00781/2024, de fecha 16-dieciseis días del mes de febrero del 2024.

Superficie a Dictaminar :	1,150.297 metros cuadrados				OPINIÓN
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		
	COEF.	M2	COEF.	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	862.723	0.44	508.93	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	4,026.04	0.44	508.93	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	287.574	0.56	641.367	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	172.54	0.15	172.54	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10 NIVELES		01-NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.25 metros (locales comerciales) y 4.85 metros (previamente autorizado para la Tienda de conveniencia en la L-000113-22)		SI cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante

construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...”.

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León.

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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...” 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.

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN	
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE			
DE ACUERDO AL ANTECEDENTE CON OFICIO No. SEDUSO/00781/2024 , DEL EXP. ADM. L-000113-22 , SE SOLICITÓ EL SIGUIENTE REQUERIMIENTO:						15-CAJONES (12-cajones estándar, 02-cajones compactos y 01-cajón para discapacitados) y 01-cajón para bicicletas,	SI CUMPLE
Tienda de Conveniencia	1 cajón / 15 m2		(75.33 M2 / 15 M2) 05 CAJONES				
DE ACUERDO AL ACTUAL REQUERIMIENTO, PARA LA LICENCIA SOLICITADA:							
2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS	1 CAJÓN	20 M2	157.03 M2	08 CAJONES			
REQUIERE UN TOTAL:	13-TRECE CAJONES						

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió resolutivo de Alineamiento Vial, mediante expediente administrativo **TV No. PT-ALVI-000351/24** de fecha a los 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la **1 2** con expediente catastral **1** en el cual se indica que **NO** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que deberá respetar el



límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED] 1

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio Número **GDV/0189/2026** dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-43/25**, de fecha a 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamiento Técnico Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000046-25-02**, ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que mas adelante se transcriben.
- Mediante Oficio Número **PRT/204/2025** de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio Número **PRT/200/2025** de fecha a los 16 días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

DÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio No. **SSPCDPC/D/3866/24**, Tarjeta Folio No. **1003/24**, Expediente No. **PC/952/21/24**, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **04 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados** en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en [REDACTED] 1 y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia. Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20, 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y LII, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) PARA COMERCIO (04 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) CON TIENDA DE CONVENIENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto del predio ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual

cuenta con una superficie de terreno de **1,150.297 metros cuadrados**, con **213.89 metros cuadrados** de construcción autorizada y **295.04 metros cuadrados de por construir** ; dando una construcción total de **508.93 metros cuadrados**.

SEGUNDO. La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:

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 2 y 2 de 2)**, 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) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) CON TIENDA DE CONVENIENCIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, 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 05-cinco** computados a **partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

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

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 al 2 de 2)** 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. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 15 cajones de estacionamiento (12-cajones estándar, 02-cajones compactos y 01-cajón para discapacitados) y 01-cajón para bicicletas, (en predio ubicado en la 1).

1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral 2 [REDACTED] con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros cajón estándar, 2.5 X 5.00 cajón compacto, 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes y 2.70 x 5.00 cajón de bicicletas, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.

4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para uso de **04- Locales Comerciales y de Servicio Agrupados con Tienda de Conveniencia Previamente Autorizada.**
- 5.-Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 172.54 metros cuadrados de área de jardín que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
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.



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

- c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/0189/2026 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-43/25 de fecha 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

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

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

Generales

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

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

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

TABLA 1. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES.

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

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

7. Durante la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (ampliación, operación y mantenimiento y, en su caso, abandono), deberá observar y cumplir los siguientes lineamientos: en materia de Imagen Urbana:
- A. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por los propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de los predios que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1. de la NAE).
 - B. Los establecimientos comerciales deberán elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar provocar la emisión de polvo y partículas a la atmósfera, para ello se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.2. de la NAE):
 - a) Por medio de barrido y/o aspirado.
 - b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable. Evitando encharcamientos.
 - C. En el barrido, limpieza y eliminación de polvos y partículas de techos y azoteas se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.3. de la NAE):
 - a) Por medio de barrido-aspirado
 - b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable.
 - c) Podrán utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación:
 - 1. Estabilidad y resistencia mecánica
 - 2. Impermeabilidad
 - 3. Resistencia a la acción de las raíces sobre la estructura
 - 4. Seguridad Civil en Maniobras
 - D. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2. de la NAE).
 - E. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
Nº DE OFICIO: SDU:02613/2026

- F. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento
- G. Los establecimientos comerciales que cuenten con patios de maniobra y/o estacionamientos de vehículos deberán contar con un programa de operación, de limpieza y mantenimiento permanente, utilizando sistemas y/o mecanismos para evitar provocar la emisión, suspensión y re-suspensión de polvo y partículas a la atmósfera. En caso de contar con tratamientos superficiales o pavimento de tipo concreto hidráulico o asfáltico, deberá utilizar mecanismos de barrido aspirado, manual o mecánico barrido húmedo, empleando la cantidad mínima requerida de acuerdo con la textura del suelo y la superficie total de área afectada, que se indican en la Tabla siguiente (numeral 8.1.1.2. de la NAE).

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

Durante la etapa de ampliación. -

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

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

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

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

10. La maquinaria o equipos que generen emisiones a la atmósfera por gases de combustión, así como emisión de ruido deberán estar en óptimas condiciones de operación a fin de que no rebasen los límites máximos permisibles que les correspondan de acuerdo con la normatividad aplicable. (numeral 11.6.1. de la NAE). Así mismo el equipo utilizado deberá de contar con un registro del mantenimiento mecánico correspondiente para minimizar la emisión contaminante. (numeral 13.2 de la NAE).
11. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1. de la NAE).
12. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que eviten que los vehículos que transporten los materiales de construcción dispersen material particulado en la vía pública, estos deberán ser transportados húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el materia (numeral 7.2.1.8. de la NAE).
13. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salgan de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6. de la NAE).
14. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
15. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
16. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 de la NAE).
17. En caso que se generen lodos producto de la actividad de ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1. de la NAE).
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 de la NAE).



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

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 (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
21. Antes de iniciar y durante las actividades de ampliación, se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://aire.nl.gob.mx/> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM, numeral 6.1 de la NAE).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación y mantenimiento. -

Ruido y/o Vibraciones

24. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
25. 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

26. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o ponga en riesgo su integridad (fracción I, II del artículo 79 del RPA e IUM).
27. 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).
28. 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).
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
30. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

31. Los olores generados en el establecimiento no deberán trascender a predios vecinos (artículo 80 del RPA e IUM).
32. En todos los patios de maniobras y estacionamientos de vehículos, se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos internamente, a fin de minimizar el levantamiento de partículas y polvos. (numeral 8.1.1.1. de la NAE)
33. Para reducir el área de suelo perturbado propicio a re-suspenderse en la atmósfera, en estacionamientos y patios de maniobra, se podrá emplear alguna de las siguientes alternativas (8.1.1.3. de la NAE):
 - a) Aplicar una capa de al menos 15 centímetros de grava, concreto o residuos de la construcción potencialmente reciclables;
 - b) Humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable conforme a las especificaciones precisadas en la Tabla 2 de la NAE, evitando el encharcamiento;
 - c) Aplicar cualquier supresor de polvos y/o instalar barreras físicas, mallas o rompevientos, para obstruir los vientos de erosión en zonas descubiertas. Las barreras pueden colocarse de manera perpendicular a la dirección del viento para reducir su velocidad.
34. La limpieza de vías y mantenimiento de espacios públicos, deberá efectuarse por medio de mecanismos manuales o mecánicos durante el verano y primavera en un horario de 4:00hrs, a 11:00hrs, debido a las altas temperaturas y durante el otoño e invierno en un horario de 8:00hrs, a 15:00hrs, este último para evitar el efecto de la inversión térmica. Cuando sea necesario realizar esta actividad durante la noche será en un horario entre las 19:00hrs, y 6:00hrs, (o el horario que Municipio establezca, siempre que lo solicite y justifique técnicamente). Para realizar esta actividad deberá utilizarse Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos, con el objetivo de evitar la suspensión de partículas y polvos (Tabla 2 y numeral 8.1.2.2. de la NAE).

Contaminación del Agua

35. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
36. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de construcción, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y, en caso de resultar aplicable, también con lo indicado en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1-primerio de mayo del año 2024.
37. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que les resulten aplicables por su origen, naturaleza o composición (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

38. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado. (artículos 168 en especial fracción III de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
39. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
40. Deberá contar con los servicios de empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen. (artículos 172 y 172 Bis de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

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

Reforestación

42. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000489-25 el cual fue resuelto con la reposición de 27 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

43. El espacio destinado a área verde tiene una superficie de 177.65 m² deberá arborizarse con árboles nativos de la región, con un diámetro mínimo de 5-cinco centímetros, medido a 1-un metro de altura. Estos se colocarán a razón de 1-un árbol por cada 100-cien metros cuadrados, resultando en una cantidad de 2 árboles. Lo anterior de conformidad con el artículo 215 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Asimismo, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo estos 18-dieciocho cajones resultando en una cantidad de 9-nueve árboles, de acuerdo con el artículo 92 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

En consecuencia, en sitio deberá arborizar un total de 11-once árboles con las características antes mencionadas. Deberá garantizar la existencia y subsistencia del individuo por un período mínimo de dos años; en caso de que no subsistan, deberán ser repuestos en el sitio hasta asegurar su supervivencia y adaptación. En caso de incumplimiento de lo establecido en el numeral 7.4 de la NAE-SMA-007-2022, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

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

- d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/204/2025 de fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en dos planos oficiales del proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Con respecto al proyecto aprobado de la licencia L-113-22 de fecha 16 de febrero del 2024 donde se autoriza la licencia municipal de construcción (obra nueva) y uso de edificación para comercio (tienda de conveniencia), el nuevo proyecto respeta las áreas viales autorizadas, por lo que la presente opinión corresponde al área de estacionamiento propuesto para resolver el requerimiento faltante debido al proyecto de locales comerciales.

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- El proyecto presenta un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas y también con un espacio para el estacionamiento de bicicletas, ambos ya autorizados en la licencia L-113-22 de fecha 16 de febrero del 2024 los cuales cubren el requerimiento de esta ampliación solicitada.
- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y tomando en cuenta la jerarquía vial de las avenidas Cumbres Madeira y Monte Everest, los cajones propuestos colindantes a estas vialidades deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad (o alineamiento vial) hacia el interior del predio.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad la ciudad de Monterrey.
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

e) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/200/2025 de fecha a los 16-dieciseis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad,

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

- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente 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



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos

- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

1. Presenta copia simple de oficio No. SSPCDPC/D/3866/24, Tarjeta Folio No. 1003/24, Expediente No. PC/952/21/24, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **04 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados** en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en [REDACTED] 1 y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia..

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

CUARTO. En cuanto a la licencia de uso de edificación se estará a lo ordenado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el cual establece "... La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido...". En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

QUINTO. 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.

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

SEPTIMO. 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,



EXP. ADM: L-USDE-000046-25-02
N° DE OFICIO: SDU:02613/2026

peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

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

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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

SCS /MACS/AMMR

Lo que notifico a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Luis Gerardo Zavala Castillo quien dijo ser apoderado y se identificó con INE; siendo las 12:00 horas del día 29 del mes Julio del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE:

Rubén Por Delgado

CREDENCIAL OFICIAL No.

242614

FIRMA:

[Firma]

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE:

Luis Gerardo Zavala Castillo

IDENTIFICACIÓN OFICIAL

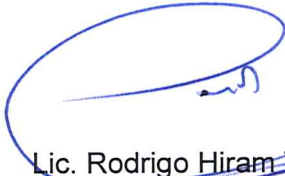
6

FIRMA:

[Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000046-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de Cedula, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial, 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.