



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL S. DE R.L. DE C.V.
DOMICILIO: [REDACTED] 1
P R E S E N T E.-

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 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis. -----
---- VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000146-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Gilberto Márquez Hernández, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL S. DE R.L. DE C.V. en su carácter de titular del predio ubicado en la AVENIDA INSURGENTES, NÚMERO 2000, COLONIA SAN JERÓNIMO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 10,718.20 metros cuadrados, con una construcción total de 2,682.81 metros cuadrados, de los cuales 1,296.47 metros cuadrados son autorizados 924.55 metros cuadrados son por construir, 623.79 metros cuadrados son por regularizar y 162.00 metros cuadrados son por demoler. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20, 91 y 125 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, artículos 160, y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

Cumplimiento de Requisitos:

- A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Demolición Total o Parcial), de acuerdo a lo establecido en la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al ARTÍCULO 91. Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos según su tipo:

- I. Demolición Parcial (hasta 200 M2 de construcción)
- II. Demolición Parcial (mayores a 200 M2 de construcción)
- III. Demolición Total (hasta 200 M2 de construcción)
- IV. Demolición Total (mayores a 200 M2 de construcción)

Considerando que la Demolición Parcial es de 162.00 metros cuadrados, se clasifica como Demolición Parcial (hasta 200 m2 de construcción), por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 4, 5, 7, y 8 (obligatorios), requisito número 6, (no aplica), de acuerdo al artículo 91 de la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; siendo los siguientes:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Gilberto Márquez Hernández, en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada **DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL S. DE R.L. DE C.V.** propietario del predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización) para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas) Previamente Autorizados**, signado también por el **Director Responsable de Obra**, la Arquitecta [REDACTED] 3 con cédula profesional 12015132, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de [REDACTED] 4 en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León Estados Unidos Mexicanos, de fecha 26-veintiseis días del mes de marzo del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 3-tres, la cual contiene un **Contrato de Compra Venta de Inmueble Urbano**, en la cual **INMOBILIARIA BARVI, SOCIEDAD ANÓNIMA**, es la parte compradora del predio identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Avenida Insurgentes, del Municipio de Monterrey, Nuevo León. La cual se encuentra inscrita en el registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de [REDACTED] 4 en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 01-primer día del mes de diciembre del año 1972-mil novecientos setenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arecha Valeta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete, en este Municipio, relativo a la **Contrato de Sociedad Mercantil denominada INMOBILIARIA BARVI, SOCIEDAD ANÓNIMA o sus iniciales S.A.** Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito en Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de [REDACTED] 4 en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe ante el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, asociado con el Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en Protocolo de este último, relativo a una **Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria BARVI S.A.; mediante la cual se resolvió transformar la denominación de la sociedad a "INMOBILIARIA BARVI", seguida de las palabras, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o sus iniciales S.A. DE C.V.** La cual quedo inscrita ante el Registro Público de Comercio, Primer Distrito, en Monterrey Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de [REDACTED] 4 en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 01-primer día del mes de agosto del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativo a la fusión de las empresas denominadas "ARRENDADORA DE CHIHUAHUA", S.A. DE C.V., "INMOBILIARIA SO-GA", S.A. DE C.V., "INMOBILIARIA INFER" S.A. DE C.V., "IMPULSORA PAJIME", S.A. DE C.V., "INMUEBLES TRIUNFO DEL NORTE", S.A. DE C.V., "SICHISA" S.A. DE C.V., "ARREDAMIENTOS Y FOMENTO INDUSTRIAL DEL PACÍFICO" S.A. DE C.V., se acuerda fusionar por vía de incorporación como **FUSIONADAS con "INMOBILIARIA BARVI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como FUSIONANTE.** Además, se resuelve que la sociedad cambie su actual denominación por la de **"DESARROLLADORA ARCA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o sus iniciales S.A. DE C.V.**, Inscrita ante



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

al Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Primer Distrito en Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de [REDACTED] 4 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a un CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO de la Sociedad Mercantil denominada "**DESARROLLADORA ARCA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, para quedar en lo sucesivo como "**DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE** o de su abreviaturas **S. DE R.L. DE C.V.**, Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de [REDACTED] 4 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe ante el Licenciado Jorge Luis de Jesús Gutiérrez y Padrón, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 144-ciento cuarenta y cuatro, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a PROTOCOLIZAR en lo conducente el acta de la ASAMBLEA DE SOCIOS de la empresa denominada "**DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, celebrada en fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve, en la cual se otorga a favor de los C.C. Lic. Arturo Gutiérrez Hernández, Ing. Emilio Jesús Marcos Charur, e Ing. Alejandro Rodríguez Sáenz, los siguientes Poderes: PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER PARA OTORGAR Y REVOCAR PODERES ESPECIALES O GENERALES, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, entre otros; la cual se encuentra Inscrita ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de [REDACTED] 4 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Bernardo Gutiérrez Guerra, Notario Público Titular, número 144-ciento cuarenta y cuatro, con autorización de ejercer en el Primer Distrito Registral en el Estado, referente a la PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA DE SOCIOS donde la sociedad denominada "**DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por la C. Gloria Patricia Rodríguez Pintor, quien manifiesta que ocurre a otorgar poderes y facultades: **Poder General para Actos de Administración ante Dependencias y Poder General para Pleitos y Poder General para Pleitos y Cobranzas** a favor de Roberto Raúl Sena Garza, Jaime Javier García Elizondo, Gilberto Márquez Hernández, Pedro Alberto Hernández Montes de Oca, Francisco Lamarque Delgado, Víctor Manuel Adame Vega, Juan Carlos Medina Torres, José de Jesús Rosas Jasso, Juan Pedro Romo Ortiz, José Manuel Molina Hernández y José Agustín López Estrada.
- Presenta copia simple de [REDACTED] 4 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Bernardo Gutiérrez Guerra, Notario Público Titular número 144-ciento cuarenta y cuatro, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral en el Estado, en donde comparece la sociedad **DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL**, **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el C. Emilio Jesús Marcos Charur, quien manifiesta que ocurre a otorgar un **Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para Actos de Administración en materia Fiscal y Administrativa** a favor de los C.C. Jaime Miguel Sánchez Fernández, Daniel Martínez González, Antonio Rojas Galván, Gabriela Josefina Enriqueta del Castillo Nahmens, Enrique Martínez Reding Marroquín, Gloria Patricia Rodríguez Pintor, Rodolfo de Jesús Treviño Montemayor, Sergio Alberto Méndez Pimentel, Gloria Nayelly Lozano Gutierrez y Claudio Chapa Martínez.
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

el C. **Gilberto Márquez Hernández** representante Legal de la empresa denominada "**DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL**", S. de R.L. de C.V., en carácter de propietario, y como apoderadas las C.C. **Paloma Juliana Salas Maldonado y/o Diana Laura Rodríguez Peña** para que realicen los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** y en la cual presenta dos testigos siendo las **3**

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Gilberto Márquez Hernández**, referida con el número **5** (Representante Legal de la sociedad denominada **DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL**, S. de R. L. de C.V.).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. **Claudio Chapa Martínez**, referida con el número **3** (Apoderado Legal de la sociedad denominada **DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL**, S. de R. L. de C.V.).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Paloma Juliana Salas Maldonado**, referida con el número **5** (Gestora).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Diana Laura Rodríguez Peña**, referida con el número **5** (Gestora).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **3** referida con el número **5** (Testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **3** referida con el número **5** (Testigo).

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

- Presenta copia simple de impresión de estado de cuenta de Impuesto Predial de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, con número de recibo de pago **LINEA-366756** pagado en fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6 bimestres del año **2025-dos mil veinticinco**, respecto al predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

4. Derogado

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

- En cuanto al Croquis se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales (1 de 3 al 3 de 3) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, **planta de demolición**, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **Gilberto Márquez Hernández** representante Legal de "**DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL**", S. de R.L. de C.V., en carácter de propietario y por el **Director Responsable de Obra**, la Arquitecta **3** con número de cédula profesional 12015132, sobre el predio que nos ocupa.

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

- No aplica éste requisito para éste tipo de trámite.

7. Programa de Demolición;

- Presenta Secuencia de Demolición Parcial de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, elaborada y signada por la **3** con cedula profesional número



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026**

12015132, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

8. Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;

- Presenta Carta Responsiva como Director Responsable de Obra, referente a la **Demolición Parcial**, Regularización y Ampliación, de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, y Carta Responsiva en Formato Oficial del Municipio respecto a la Demolición Parcial de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por la [REDACTED] con cédula profesional número 12015132, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

9. Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;

- No aplica éste requisito para éste tipo de trámite.

10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- No aplica éste requisito para éste tipo de trámite.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

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

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

II. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 08-ocho fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

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

- Acompaña copia simple de recibo de pago expedido por CFE- Comisión Federal de Electricidad, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, del período de facturación 16-dieciseis días del mes de febrero a los 17-diecisiete días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, señalando para tal efecto en la [REDACTED] vigente al momento de su ingreso.

IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;

- No aplica éste requisito para éste tipo de trámite.

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

- Presenta documentos físicos y archivo digital en formato USB.

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

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 Regularización de construcción de **623.79** metros cuadrados, una ampliación de 924.55 metros cuadrados, una demolición parcial de 162.00 metros cuadrados y un área autorizada existente de 1,296.47 metros cuadrados, lo que nos da un total de **2,682.81** metros cuadrados de construcción, se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual establece que: "...Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:

Considerando que la Regularización de construcción es de **623.79** metros cuadrados, una ampliación de 924.55 metros cuadrados, una demolición parcial de 162.00 metros cuadrados y un área autorizada existente de 1,296.47 metros cuadrados, lo que nos da un total de **2,682.81** metros cuadrados de construcción, se considera como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa); siendo los siguientes:

1. **Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**
 - Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 1, del presente Dictamen.
2. **Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;**
 - Presenta copia simple de Instructivo, Planos (01 de 02 al 02 de 02) y cartulina, con número de oficio SEDUE 15663/2021, correspondiente al expediente administrativo **L-000288-19** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en el inmueble ubicado en la AVENIDA INSURGENTES No. 2000. EN LA COLONIA SAN JERÓNIMO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número **2** el cual tiene una superficie de **10,718.20** metros cuadrados, donde existe una construcción de 569.50 metros cuadrados, los cuales se autorizan demoler totalmente y así como realizar una construcción de 1,296.47 metros cuadrados.
3. **Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;**
 - No aplica este requisito para este tipo de trámite.
4. **Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra;**
 - Presenta juego de Planos oficiales (01 de 02 al 02 de 02) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, planta de demolición, ubicación del predio), firmados por el C. Gilberto Márquez Hernández representante Legal de "DESARROLLADORA ARCA



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

CONTINENTAL", S. de R.L. de C.V., en carácter de propietario y por el Director Responsable de Obra, la [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 12015132, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

5. **Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;**
 - Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 2, de la presente resolución.
6. **Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**
 - Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 3, de la presente resolución.
7. **Alineamiento vial;**
 - Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-157/24 de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que para la Avenida Insurgentes deberá respetar su Límite de propiedad de acuerdo a escrituras; para la Avenida Pablo González Garza deberá respetar su Límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación al tramo de la vía pública que colinda con el predio.
8. **Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;**
 - Presenta copia simple de oficio DPCE-SAP-AR-267-2024, de fecha 02-dos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, presenta la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el PROYECTO LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 2000, entre Anillo Periférico y Pirandello, Colonia San Jerónimo, Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
9. **Estudio de Impacto vial; y**
 - Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por la [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 5880505, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 08-ochos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
10. **Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.**
 - Presenta Dictamen Estructural de fecha del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 1663195, manifestando su responsabilidad de dicho estudio mediante carta de recta del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro y como Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

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 Regularización de construcción de **623.79** metros cuadrados, una **Ampliación de 924.55 metros cuadrados**, una demolición parcial de 162.00 metros cuadrados y un área autorizada existente de 1,296.47 metros cuadrados, lo que nos da un total de **2,682.81** metros cuadrados de construcción, se considera como construcción **TIPO 4c**

Por otra parte, de la Reforma al 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 **924.55 metros cuadrados**, la Regularización de construcción de **623.79** metros cuadrados, y un área autorizada existente de 1,296.47 metros cuadrados, lo que nos da un total de **2,682.81** metros cuadrados de construcción, se considera como construcción **TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.**; por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 de la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 1, 4, 2, 3, inciso B) numeral 7, de la presente resolución.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta **Memoria de Cálculo Estructural** de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el [REDACTED] con número de cedula profesional 1663195, manifestando su responsabilidad de dicho estudio mediante carta de fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro y como Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2024-



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

- Presenta **Planos Estructurales** fecha del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el **3** con número de cedula profesional 1663195, manifestando su responsabilidad de dicho estudio mediante carta de recna del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro y como Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** realizado por Laboratorio de Aseguramiento de Calidad y signado por la Ing. Civil **3** con número de Cédula Profesional 6687736, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral 8, de la presente resolución.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta **ficha ambiental** de fecha de recibido a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en donde dicha Dirección No indica la presentación del Estudio de Impacto Ambiental (MIA) para el proyecto solicitado.

13. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral 9, de la presente resolución.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- La zona donde se ubica el predio **no** se considera de riesgo Geológico o Hidrológico (se anexa hoja del atlas), por lo cual no aplica, sin embargo, presenta **Estudio Geológico** de fecha del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por Consultores en Ingeniería Civil, S.C. y signado por el Ing. Civil **3** con número de cedula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**
- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha a los del mes de mayo del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por Consultores Profesionales en Ingeniería Civil y signado por Ing. Civil **3** como responsable del estudio y con número de Cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, y **Adendum al Estudio Hidrológico** en fecha del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco, con fecha de 30-treinta días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco,

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo/en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta copia simple de **Certificado de Seguro de Responsabilidad Civil General** con número de Póliza 400066788 de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por CHUBB Seguros México S.A. con una vigencia de los 30-treinta días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro a los 30-treinta días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, en la ubicación del Riesgo [REDACTED] 1

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

- No aplica este requisito 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 haberse 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;

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral adicional II, de la presente resolución.

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

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral adicional III, de la presente resolución.

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

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral adicional III, de la presente resolución.

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 resolutivo de la autoridad competente);

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, con un giro de un Almacén de Productos Inocuos, en la cual la Dirección antes mencionada, No indica la presentación de Manifestación de Impacto Ambiental.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

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 y USB.

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

- Allega plano del Predio aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, referente a una subdivisión de 3-tres lotes resultantes; lote 1 con un área de 55,356.39 metros cuadrados; el segundo con un área total de 7,301.80 metros cuadrados y el tercero con **10,718.20** metros cuadrados de área en total (lote del cual es producto de éste expediente), en fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 1998-mil novecientos noventa y ocho; y dicho plano se encuentra Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito en Monterrey, Nuevo León en fecha 21-veintin días del mes de octubre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, y planos debidamente autorizados al legajo de fraccionamientos registrados bajo datos del Registro de la Propiedad **4**

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.

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

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 2, (6, 8, 9 y 14) e inciso B) numerales (4, 9, 10), 2 y A) numeral 3; respectivamente, de la presente resolución.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
- IX. Alineamiento Vial;
- X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 1, 4, 4, 3; inciso B) numeral 4; inciso A) numeral adicional II; B) numerales 7, 10, 8, 4 y 2; respectivamente de la presente resolución.

VI. 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 (01 de 02 al 02 de 02) de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral 4 de la presente resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con los documentos descritos en el inciso B) numeral 2 de la presente resolución.

VII. Derogado.

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

- Es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización LICENCIAS CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, emitida en fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, dentro del Expediente administrativo número L-000288-19, con oficio número SEDUE 15663/2021, le genera un derecho reconocido a su favor, por lo que no corresponde presentar el Levantamiento de usos de suelo.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C), numeral adicional V, de la presente resolución.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, D), numeral 5, de la presente resolución.

XVI. 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 \$ 4,559.94 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 94/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000034310 de fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000146-24-02 al expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral adicional III, de la presente resolución.

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 con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B), numeral 2, de la presente resolución.

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 de responsabilidad en original como **Director Responsable de Obra** de la Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de fecha 23-veintitres días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticinco, y Carta Responsiva en Formato Oficial de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por la [REDACTED] 3 con cedula profesional número 12015132, correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización) para Servicios (Almacén de productos Inocuos y Oficinas Administrativas) Previamente Autorizados, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta de responsabilidad en original del **Estudio de Movilidad** por la [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 5880505, de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta de responsabilidad en original del **Dictamen Estructural** por el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1663195, en del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

- Presenta Carta de responsabilidad en original del **Memoria de Calculo Estructural** por el [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cedula profesional 1663195, en fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Carta de responsabilidad en original del **Estudio de Mecánica de Suelos** por Ing. Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de Cédula Profesional 6687736, en 27-veintisiete días del mes de agosto del [REDACTED] 3 [REDACTED] veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Carta de responsabilidad en original del **Estudio Geológico** realizado por Consultores en Ingeniería Civil, S.C. y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cédula Profesional 1663195 de fecha del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Carta de responsabilidad en original del **Estudio Hidrológico** realizado por Consultores Profesionales en Ingeniería Civil y signado por Ing. Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] como responsable del estudio y con número de Cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva del día 17-diecisiete del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, y **Adendum al estudio Hidrológico** en fecha del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, con fecha de 30-treinta días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, número 2000, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

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.

- El solicitante presenta la documentación en formato físico y archivo digital en CD y USB.

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
 - II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
 - IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
 - V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
 - VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.
- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** numerales 2, 2, inciso **B)** numeral 2 y (inciso **A)** numeral 1, **B)** fracciones IV y XVI, respectivamente de la presente resolución.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **B)** fracción IV de la presente resolución.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

- El giro solicitado no corresponde a Multifamiliar con más de 10 unidades, por lo que no requiere dicho estudio, más sin embargo de acuerdo al proyecto presentado éste requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **B)**, numeral 9, de la presente resolución



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

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, 316, 323, 324, 399, 402 primer y último párrafo, de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracciones I, II y III, 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 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 resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** en una zona clasificada como **ES-EQUIPAMIENTO Y SERVICIO**, y al encontrarse el acceso por Avenida Insurgentes, misma que se encuentra clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO e inserto en una zona indicada como ZT- ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN, y considerando lo señalado en el Artículo 35 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey el cual refiere: *"En las zonas y predios indicados en el Plan como Equipamientos y Servicios (ES), se podrán desarrollar, además de los usos y destinos del suelo señalados para estos predios o inmuebles, los que se permitan en las zonas donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas"*, así como lo que menciona el Artículo 45 bis del Reglamento antes citado que a la letra dice: *"Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan"*, por lo anterior, al encontrarse en el mencionado predio inserto en una zona indicada como **ZT- ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**, en donde el uso solicitado **3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO** y el uso solicitado de **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** es considerado como **PERMITIDO**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización LICENCIAS CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, emitida en fecha **19-diciennueve días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno**, dentro del **Expediente administrativo número L-000288-19**, con oficio número **SEDUE 15663/2021**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"QUINTO:** La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO:** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arq. Javier G. Martínez Martínez adscrito a esta Secretaría en fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, el suscrito, hace constar que:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

- o "Al momento de la visita se observó que el uso de suelo actual del predio es de planta embotelladora de refrescos, está la construcción al 100 %, corresponden las áreas existentes a lo cotejado en plano arquitectónico, cuenta con una techumbre existente, por el límite de propiedad y el EJE (1) se proyecta una salida hacia la Avenida Pablo A. González la cual aún no está habilitado y aún no se inician los trabajos de demolición, construcción o ampliación en el mismo.
- o Cotejando el plano arquitectónico presentado en el predio actual, se observó que si corresponde la distribución y áreas por regularizar incluyendo el área jardinada.
- o Verificando el predio en el área indicada en plano de estacionamiento, existe el espacio más no delimitado de cajones como tal.
- o El área jardinada indicada en plan corresponde en el predio actual, observándose arbolado.
- o Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes.
- o Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno."

CUARTO.DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

M2 autorizados existentes:	1,296.47 m2
M2 por Construir:	924.55 m2
M2 por Regularizar:	623.79 m2
M2 por Demoler:	162.00 m2
M2 de Construcción total:	2,682.81 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados:	1,296.47 m2
M2 por Regularizar:	623.79 m2
M2 Construcción Existente:	1,920.26 m2
M2 Por Ampliar:	924.55 m2
M2 por autorizar:	1,548.34 m2
M2 de Edificación Total:	2,682.81 m2
Número de cajones de estacionamiento:	44-cuarenta y cuatro cajones de estacionamiento.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO						
NIVELES	AUTORIZADA	M2 POR CONSTRUIR	M2 POR REGULARIZAR	M2 POR DEMOLER	TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta Baja	1,296.47	924.55	623.79	162.00	2,682.81	TECHUMBRE EN ÁREA DE ACCESO, ÁREA CUBIERTA DE CARGA Y DESCARGA, 30 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (2 PARA DISCAPACITADOS), 4 ALMACENES, 1 OFICINA, ARCHIVO Y BAÑOS; OFICINAS ADMINISTRATIVAS: RECEPCIÓN, 2 ÁREAS DE CUBÍCULOS, BAÑOS, 2 OFICINAS, 3 ÁREAS DE ARCHIVO, SITE, CUARTO ELÉCTRICO, ALMACÉN, ZINC, COCINETA Y BAÑOS H Y M
TOTAL	1,296.47	924.55	623.79	162.00	2,682.81	ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 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 ubicado en una **ZT- ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 10,718.20 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	8,038.65	0.25	2,682.81	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5v	37,513.70	0.25	2,682.81	cumple
Área Libre	0.25	2,679.55	0.75	8,035.39	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	1,286.18	0.20	2,107.98	cumple
Nº de Niveles Máximo	8 niveles		1 Nivel		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		10.26 metros		*cumple

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al antecedente del proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del 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..."

*Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización LICENCIAS CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, emitida en fecha 19-diciennueve días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, dentro del Expediente administrativo número L-000288-19, con oficio número SEDUE 15663/2021, le genera un derecho reconocido a su favor.

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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
3.9.4 Oficinas Administrativas	1 cajón @ 30 m2	470.00 m2 / 30m2 = 16 cajones	44 cajones (42 estándar y 2 para discapacitados)	si cumple
3.20.1 Almacén de Productos Inocuos	1 cajón @ 200 m2	990.00 m2 / 200 m2 = 5 cajones		
Total	21 CAJONES			

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

Deberá mantener siempre habilitado los 21-veintín cajones que requieren para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-157/24** de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Insurgentes. número 2000. Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] ² en el cual se indica que para la Avenida Insurgentes deberá respetar su Límite de propiedad de acuerdo a escrituras; para la Avenida Pablo González Garza deberá respetar su Límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación al tramo de la vía pública que colinda con el predio.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/165/2025** dentro del dictamen lineamiento técnico Ambiental-110/24, de fecha a 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000146-24-02**, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 2000, Colonia San Jerónimo, Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ² mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. **GEM/193/2024** y plano de fecha a los 11-once días del mes de diciembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la **propuesta de movilidad** cumpliendo con las normas que marca esta Dirección. mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **DPT/V/189/2024**, de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, 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 oficio **DPT/E/072/JULIO/2024** de fecha a los 10-diez días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE**.
- Mediante oficio número oficio **DPT/G070/2024** de fecha a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Geológica - Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/449/2025**, de fecha 11-once días del mes de junio del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica - Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

DÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-267-2024**, de fecha 02-dos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el **PROYECTO LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 2000, entre Anillo Periférico y Pirandello, Colonia San Jerónimo, Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²
- Mediante oficio número oficio **081/CIG/2025**- de fecha 01-primer día del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección del Centro de Información Geoespacial Subsecretaría De Planeación de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica - Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos para el proyecto solicitado, se considera **FACTIBLE**.

DECIMO PRIMERO. OPINIÓN TÉCNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** e inserto en una zona indicada como **ZT- ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**, en donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO** y el uso solicitado de **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** es considerado como **PERMITIDO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

- Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- 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.
- Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- 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.
- De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años** computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
- 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.).
- 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.
- 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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización

21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 3 al 3 de 3)** autorizado al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **44-cuarenta y cuatro cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones los **1,286.18 metros cuadrados como mínimo de Jardín que requiere el proyecto**.
6. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**.
7. 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.
8. 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).
9. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
10. 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.
11. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
12. 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.
13. 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.
14. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
15. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
16. 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.
17. 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.
18. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
19. 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.
20. 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.
21. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
22. 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.
23. 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.
24. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
25. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
26. 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 los Lineamientos en materia Ecológica deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/165/2025 de fecha 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS 002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:

Durante la etapa de demolición parcial y ampliación. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y ampliación. (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de demolición y ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de demolición y ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
4. Deberá presentar a la Autoridad Estatal el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (numeral 9.2.1.2. del NAE).
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. En caso de que los residuos de la demolición y ampliación sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. 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 salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la demolición y 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 del NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. del NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y ampliación que haya generado o



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026**

depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).

17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 del NAE).
19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante las actividades de la demolición y 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://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o 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 demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 del NAE).

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

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
26. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
27. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
28. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
29. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
30. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.
31. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

**Impacto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

32. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
33. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) de 68 dB(A) 08:00 a 19:00 horas (horario común propuesto en la ficha ambiental).

34. 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 superen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
35. 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

36. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
37. 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).
38. 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).
39. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
40. 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

41. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

42. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
43. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
44. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
45. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

51. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-735-24 el cual fue resuelto con la reposición de 63 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
52. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 17-dieciséis árboles nativos con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón (lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 15-quinientos árboles, (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), por lo que en total deberá contar en el sitio con 32 árboles nativos de 2 pulgadas debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlos en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuos (en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

Imagen Urbana

53. 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.
54. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento. Sin más por el momento y me pongo a sus órdenes para cualquier duda.
- d) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio GEM/193/2024, en el cual Ratifica el Visto Bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado, para el expediente administrativo número L-USDE-000146-24-02, de fecha 11-once días del mes de diciembre de 2024- dos mil veinticuatro.

Al respecto, le informo que, en el seguimiento al expediente en mención, y con base a la revisión del estudio de movilidad y la propuesta de movilidad presentada; el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión de la propuesta final entregada ante esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, considerando que cumple con los requerimientos acordados, por lo anterior se le **otorga el visto bueno condicionado** a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de un nuevo sistema semafórico (modernización) en el cruce de las Avenidas Gral. Pablo González Garza y San Jerónimo, lo cual debe incluir todo el material y mano de obra, necesario para su correcta instalación y operatividad, tal y como se indica en el plano autorizado.
 2. El solicitante se compromete al suministro e instalación del sistema de semaforización del cruce de ferrocarril en el cruce de las avenidas Gral. Pablo González Garza y San Jerónimo, de acuerdo al plano autorizado, con base en las especificaciones de la norma NOM-050-SCT-2017; deberá incluir mano de obra y todo lo necesario para su correcta instalación y operatividad.
 3. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la totalidad de la señalización vertical y horizontal del cruce de las avenidas Gral. Pablo González Garza y San Jerónimo, tal como se indica en el plano autorizado.
 4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
 5. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente notificación a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección para su validación.
 6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**
- e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/189/2024 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de tres planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 8 de mayo del 2024, en la cual 3
Ingeniero Civil con Cédula profesional 5880505 manifiesta ser responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- *El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.*

Artículo 38.- *Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:*

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.
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 espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- La entrada y salida vehicular al predio 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 árboles colindante a los accesos del desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- Deberá respetar el sentido de circulación indicado en los planos de proyecto respetando entrada y salida vehicular hacia la avenida Insurgentes, y por avenida Pablo González Garza solo salida vehicular.
- La entrada y salida vehicular deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros por carril de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o pintura en la superficie de rodamiento en la zona de accesos y pasillos de circulación. Deberá respetar los sentidos de circulación propuestos en los planos de proyecto presentados.
- Los pasillos de circulación vehicular deberán cumplir con un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presentan cajones de estacionamiento dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

- Los vehículos deberán estar totalmente dentro del predio al momento de realizar las maniobras de carga y descarga. 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.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correcta asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la operación técnica de ésta 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 ésta Dirección, para efecto de conformar o modificar el sentido de la presente opinión.

- f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/072/JULIO/2024 de fecha a los 10-diez días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

- g) **Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica en Materia Geológica- Geotécnica con oficio No. DPT/G070/2024 de fecha a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 8 sondeos de exploración hasta una profundidad de 15.50 m en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

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

- o Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en os estudios presentados.
- h) **El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Hidrología señaladas en el acuerdo con número de Oficio 081/CIG/2025, de fecha 01-primer día del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, para el expediente administrativo número L-USDE-000146-24-02, en el cual la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, opina a favor de la Viabilidad de éste.**
 - I. Una vez analizada la emisión del expediente técnico del Caso en cuestión, **ésta Secretaría opina a favor de viabilidad de éste siempre que, se complemente el expediente técnico con lo que a continuación se indica:**
 - a. Referente al Reporte de inspección y análisis de aspectos hidrológicos, elaborado y signado por el [REDACTED] **3** [REDACTED] con cédula profesional 3395518:
 - i. Con el fin de aclarar la situación de escurrimientos del predio en estudio, resulta necesario que estudie y exponga la situación de infraestructura pluvial alrededor del predio, indicando puntos de captación, y como éstos sistemas afectan la condición hidrológica de éste.
 - ii. Que realice inspección física de las condiciones de las estructuras de captación de agua de lluvia aguas abajo del predio, y como ésta podría afectar las condiciones de riesgo del predio en estudio.
 - II. **Ante esto se le recomienda a la Autoridad Municipal, que se considere las características puntuales señaladas para cada apartado del expediente técnico, a fin de complementar de manera satisfactoria el expediente antes mencionado. Estas características se indican a manera de guía, a fin de que realicen los Análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de medidas de mitigación de manera justificada y apropiada para el caso en particular; por lo que no será necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante la Secretaría. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la Autoridad Municipal así lo considera necesario.**

Esta opinión se otorgada sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, de quien es la atribución de otorgar o negar esta solicitud, en los términos que dispone la fracción XII del Artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y desarrollo Urbano.

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: *"los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en la zona considerada como de alto impacto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar la opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento"*, por lo que es necesario **que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.**
- Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de las partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5junio2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

- Se prohíben las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y/o arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropológicos.

En las anteriores condiciones, la presente opinión se emite con fundamento en los artículos señalados en el cuerpo del presente oficio. Además, es oportuno mencionar que tal como lo establece el artículo 10 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente se emite a fin de asesorar a los Municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorguen en las zonas de riesgo. Además de que, conforme al diverso 11, fracción XXVIII, del mismo ordenamiento, queda a cargo de los Municipios promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropológicos.

- i) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica en Materia Hidrológica con oficio No. PRT/449/2025 de fecha a los 11-once 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:

CONCLUSIONES

En lo que respecta a la opinión en materia hidrológica, se considera como **FACTIBLE**, por lo que se deberán de atender lo siguiente:

1. Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 081/CIG/2025 de fecha 01 de abril de 2025 (se anexa oficio).
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
 - Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
 - Cálculo de cargas de diseño
 - Dimensionamiento del equipo y sistema
 - Unidades enfriadoras eficientes
 - Controles de sistemas de aire acondicionado
 - Ventilación
 - Recuperación de energía en sistemas de ventilación
 - Construcción de ductos eficientes
 - Aislamiento apropiado de tuberías
 - Diseño y control eficiente de sistemas de aire
 - Calefacción fuera de la edificación
 - Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
 - Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
 - Controles de temperatura
 - Trampas de calor
 - Sistema de agua caliente recirculada
 - Controles del sistema del agua caliente
 - Albercas y spas interiores eficientes



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

- o Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- o Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
 - o Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
 - o Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
 - o Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
 - o 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:
 - o Sistema de paneles fotovoltaicos
 - o Aerogeneradores
 - o Sistema geotérmico
 - o Calentadores solares de agua

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

- Mediante oficio DPCE-SAP-AR-267-2024, de fecha 02-dos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el **PROYECTO LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 2000, entre Anillo Periférico y Pirandello, Colonia San Jerónimo, Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Mediante Oficio 081/CIG/2025, de fecha 01-primer día del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, emite los Lineamientos Hidrológicos para la organización y funcionamiento del consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, establecido en el artículo 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del predio ubicado en la **AVENIDA INSURGENTES, NÚMERO 2000, COLONIA SAN JERÓNIMO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, el cual cuenta con una superficie de **10,718.20 metros cuadrados**, con una construcción total de **2,682.81 metros cuadrados** de los cuales, **623.79 metros cuadrados**

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

son por regularizar, **162.00** metros cuadrados por demoler, **1,296.47** metros cuadrados autorizados de uso de edificación y **924.55** metros cuadrados por construir, y **2,682.81** metros cuadrados de uso de edificación total.

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** e inserto en una zona indicada como **ZT- ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**, en donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO** y el uso solicitado de **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** es considerado como **PERMITIDO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1.Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

2.La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

3.Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

4.Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

6.Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

7.La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

8.Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente "el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9.Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización

21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 3 al 3 de 3)** autorizado al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **44-cuarenta y cuatro cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones los **1,286.18 metros cuadrados como mínimo de Jardín que requiere el proyecto**.
6. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**.
7. 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.
8. 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).

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

9. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
11. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
12. 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.
13. 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.
14. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
15. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
16. 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.
17. 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.
18. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
19. 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.
20. 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.
21. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
22. 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.
23. 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.
24. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
25. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
26. 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 los Lineamientos en materia Ecológica deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/165/2025 de fecha 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS 002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:

Durante la etapa de demolición parcial y ampliación. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y ampliación. (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de demolición y ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de demolición y ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
4. Deberá presentar a la Autoridad Estatal el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (numeral 9.2.1.2. del NAE).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. En caso de que los residuos de la demolición y ampliación sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. 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 salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la demolición y 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 del NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. del NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 del NAE).
19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante las actividades de la demolición y 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://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la->

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

calidad-del-aire con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 del NAE).

Durante la etapa de operación. -
Generales

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
26. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
27. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
28. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
29. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
30. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.
31. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones

32. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
33. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) de 68 dB(A) 08:00 a 19:00 horas (horario común propuesto en la ficha ambiental).
34. 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).
35. 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

36. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
37. 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).
38. 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).
39. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

40. 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

41. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

42. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
43. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
44. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
45. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

46. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
47. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
48. 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).
49. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
50. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

51. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-735-24 el cual fue resuelto con la reposición de 63 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
52. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 17-dieciséis árboles nativos con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón (lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 15-quince árboles, (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), por lo que en total deberá contar en el sitio con 32 árboles nativos de 2 pulgadas debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlos en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuos (en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey).

Imagen Urbana

53. 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.
54. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento. Sin más por el momento y me pongo a sus órdenes para cualquier duda.

- d) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio GEM/193/2024, en el cual Ratifica el Visto Bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado, para el expediente administrativo número L-USDE-000146-24-02, de fecha 11-once días del mes de diciembre de 2024- dos mil veinticuatro.

Al respecto, le informo que, en el seguimiento al expediente en mención, y con base a la revisión del estudio de movilidad y la propuesta de movilidad presentada; el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión de la propuesta final entregada

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

ante ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, considerando que cumple con los requerimientos acordados, por lo anterior se le **otorga el visto bueno condicionado** a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de un nuevo sistema semafórico (modernización) en el cruce de las Avenidas Gral. Pablo González Garza y San Jerónimo, lo cual debe incluir todo el material y mano de obra, necesario para su correcta instalación y operatividad, tal y como se indica en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete al suministro e instalación del sistema de semaforización del cruce de ferrocarril en el cruce de las avenidas Gral. Pablo González Garza y San Jerónimo, de acuerdo al plano autorizado, con base en las especificaciones de la norma NOM-050-SCT2-2017; deberá incluir mano de obra y todo lo necesario para su correcta instalación y operatividad.
3. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la totalidad de la señalización vertical y horizontal del cruce de las avenidas Gral. Pablo González Garza y San Jerónimo, tal como se indica en el plano autorizado.
4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
5. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección para su validación.
6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

- e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/189/2024 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de tres planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 8 de mayo del 2024, en la cual 3 Ingeniero Civil con Cédula profesional 5880505 manifiesta ser responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.
Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:
 - I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
 - II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
 - III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
 - IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
 - V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
 - VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.
- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.
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 espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- La entrada y salida vehicular al predio 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 árboles colindante a los accesos del desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- Deberá respetar el sentido de circulación indicado en los planos de proyecto respetando entrada y salida vehicular hacia la avenida Insurgentes, y por avenida Pablo González Garza solo salida vehicular.
- La entrada y salida vehicular deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros por carril de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o pintura en la superficie de rodamiento en la zona de accesos y pasillos de circulación. Deberá respetar los sentidos de circulación propuestos en los planos de proyecto presentados.
- Los pasillos de circulación vehicular deberán cumplir con un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presentan cajones de estacionamiento dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

- Los vehículos deberán estar totalmente dentro del predio al momento de realizar las maniobras de carga y descarga. 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.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correcta asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la operación técnica de ésta 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 ésta Dirección, para efecto de conformar o modificar el sentido de la presente opinión.

- f) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/072/JULIO/2024 de fecha a los 10-diez días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

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

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

- g) **Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica en Materia Geológica- Geotécnica con oficio No. DPT/G070/2024 de fecha a los 12-doce días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 8 sondeos de exploración hasta una profundidad de 15.50 m en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

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

- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

h) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Hidrología señaladas en el acuerdo con número de Oficio 081/CIG/2025, de fecha 01-primer día del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, para el expediente administrativo número L-USDE-000146-24-02, en el cual la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, opina a favor de la Viabilidad de éste.

II. Una vez analizada la emisión del expediente técnico del Caso en cuestión, ésta Secretaría opina a favor de viabilidad de éste siempre que, se complemente el expediente técnico con lo que a continuación se indica:

- b. Referente al Reporte de inspección y análisis de aspectos hidrológicos, elaborado y signado por el [REDACTED] con cédula profesional 3395518:
- i. Con el fin de aclarar la situación de escurrimientos del predio en estudio, resulta necesario que estudie y exponga la situación de infraestructura pluvial alrededor del predio, indicando puntos de captación, y como éstos sistemas afectan la condición hidrológica de éste.
- ii. Que realice inspección física de las condiciones de las estructuras de captación de agua de lluvia aguas abajo del predio, y como ésta podría afectar las condiciones de riesgo del predio en estudio.

III. Ante esto se le recomienda a la Autoridad Municipal, que se considere las características puntuales señaladas para cada apartado del expediente técnico, a fin de complementar de manera satisfactoria el expediente antes mencionado. Estas características se indican a manera de guía, a fin de que realicen los Análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de medidas de mitigación de manera justificada y apropiada para el caso en particular; por lo que no será necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante la Secretaría. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la Autoridad Municipal así lo considera necesario.

Esta opinión se otorgada sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, de quien es la atribución de otorgar o negar esta solicitud, en los términos que dispone la fracción XII del Artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y desarrollo Urbano.

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en la zona considerada como de alto impacto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar la opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
- Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de las partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5junio2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíben las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos os cauces de ríos y/o arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropológicos.

En las anteriores condiciones, la presente opinión se emite con fundamento en los artículos señalados en el cuerpo del presente oficio. Además, es oportuno mencionar que tal como lo establece el artículo 10 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente se emite a fin de asesorar a los Municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorguen en las zonas de riesgo. Además de que, conforme al diverso 11, fracción XXVIII, del mismo ordenamiento, queda a cargo de los Municipios promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropológicos.

- i) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica en Materia Hidrológica con oficio No. PRT/449/2025 de fecha a los 11-once 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:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

CONCLUSIONES

En lo que respecta a la opinión en materia hidrológica, se considera como **FACTIBLE**, por lo que se deberán de atender lo siguiente:

1. Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 081/CIG/2025 de fecha 01 de abril de 2025 (se anexa oficio).
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026**

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-267-2024**, de fecha 02-dos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el **PROYECTO LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 2000, entre Anillo Periférico y Pirandello, Colonia San Jerónimo, Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²
- Mediante Oficio 081/CIG/2025, de fecha 01-primer día del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, emite los Lineamientos Hidrológicos para la organización y funcionamiento del consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, establecido en el artículo 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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. 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.

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

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

SEPTIMO. 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.



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000146-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/01088/2026

OCTAVO. 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. -----

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

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

SCS/OCRA/JEGH/NGCG/JERC/ Dage

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Fernando Muñoz Urbina quien dijo ser apoderado, y se identificó con INE; siendo las 8:59 horas del día 03 del mes Junio del año 2026

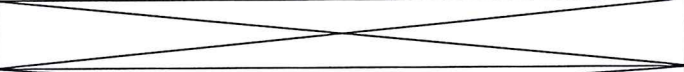
EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubi Paz Delgado
CREDENCIAL OFICIAL No. 199614
FIRMA: [Firma]

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Fernando Muñoz Urbina
IDENTIFICACIÓN OFICIAL: [Firma]
FIRMA: [Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000146-24-02
	Fecha de Clasificación	15 de Julio 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 07-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4.Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte
	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.