



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V; FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V; Y IS STUDIO PAISAJISMO S.A. DE C.V.

[Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000225-23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
----VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000225-23-05, formado con motivo de la solicitud presentada el 13-trece de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, por el C. Enrique Garza Villarreal, en su carácter de Apoderado Legal de las sociedades denominadas FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV. Y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V. en su carácter propietarios, firmada también por el C. José Luis Salas Téllez en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada JS Estudio Paisajismo S.A. de C.V. como Titular de la licencia, del predio ubicado en Av. Paseo de Cumbres Poniente Número 207, colonia Paseo de Cumbres 4ª. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [Redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (VIVERO) Y (01- LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

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

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

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

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,



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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **obra nueva** de construcción de **74.39** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**.

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

Considerando que la **obra nueva** de construcción es de **74.39** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito numero 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. **Enrique Garza Villarreal**, en su carácter de Apoderado Legal de las sociedades denominadas **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV. Y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.** en su carácter propietarios, firmada también por el C. **José Luis Salas Téllez** en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **JS Estudio Paisajismo S.A. de C.V.** como Titular, del predio ubicado en **Av. Paseo de Cumbres Poniente Número 207, colonia Paseo de Cumbres 4ª. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León**, identificado con expediente catastral **[REDACTED]** a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Vivero) y (01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados)** así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Arq **[REDACTED]** con cedula profesional número 11225826, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Plano oficial (1 de 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **Enrique Garza Villarreal**, en su carácter de Apoderado Legal de las Sociedades denominadas **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV. Y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.** en su carácter propietarios y firmada también por el C. **José Luis Salas Téllez** en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **JS Estudio Paisajismo S.A. de C.V.** como Titular, del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Vivero) y (01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados).

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **1821**- mil ochocientos veintiuno, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado Nuevo León, al 01-primer día del mes de julio del año 1991- mil novecientos noventa y uno, comparecen con el Suscrito Notario Público número (90) Noventa, el Licenciado Mariano G. Morales Martínez, con ejercicio en éste Municipio, relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmueble**, en el cual aparece las sociedades denominadas **PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE CV. Y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.** representadas en éste acto por el C. **Enrique Garza Treviño** en su carácter de Apoderado General, quedando en partes iguales del 50% para cada una, del inmueble ubicado en el Municipio de Escobedo el cual tiene una superficie de (99) noventa y nueve hectáreas. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito en Monterrev Nuevo León. bajo **[REDACTED]**

4



OFICIO. No. SDU/04434/2025
EXP. ADM: L-USDE-000225-23-02

• Presenta copia de escritura Pública Número **3,291**- tres mil doscientos noventa y uno, de fecha 20-veinte días del mes de diciembre de 1996- mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Treviño García, Notario Público, Suplente de la Notaría Pública Número 110-ciento diez, de la Ciudad de Monterrey capital del estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmueble**, en el cual **PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE CV.** vende una porción del **8%** del terreno ubicado en el Municipio de Escobedo el cual tiene una superficie de (99) noventa y nueve hectáreas a la sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.** representada en éste acto por el C. **Adolfo Garza Treviño** en su carácter de Apoderado General, quedando en partes de 42% para la sociedad denominada PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE CV. y 58% para la sociedad denominada FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.: Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad Primer Distrito en Monterrey Nuevo León, bajo **4**

• Presenta copia simple de escritura Pública número **19,232**- diecinueve mil doscientos treinta y dos, a los 31- treinta y un días del mes de enero del 2003- dos mil tres, ante la fe de Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, en el cual se **Protocoliza el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas** en la cual se aprueba la formalización de la transmisión parcial de bienes por **fusión en favor de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV.** en virtud de la fusión entre las empresas FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV. como Fusionante y PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE CV. como fusionada. Como Resoluciones se aprueba la formalización de la transmisión parcial de bienes que pertenecían a la sociedad PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE CV., en favor de la sociedad FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV. en donde se transmite el 42 % del terreno del Fraccionamiento Paseo de Cumbres, ubicado en el Municipio de Escobedo Nuevo León. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito en Monterrey Nuevo León, bajo **4**

• Presenta copia simple de escritura número **3,012**- Tres mil doce, de fecha 24- veinticuatro días del mes de mayo de 1996- mil novecientos noventa y seis, ante la fe del Licenciado Enrique Treviño García, Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 110- ciento diez con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Capital del estado de Nuevo León, en la cual se celebra un **Contrato de Constitución de Sociedad Anónima de Capital Variable**, la cual se denomina **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV.** Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito en Monterrey Nuevo León, bajo **4**

• Presenta copia simple de escritura número **1,572** – mil quinientos setenta y dos, de fecha 13- trece días del mes de abril de 1982- mil novecientos ochenta y dos, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante a fe del Licenciado Simón Javier García Sepúlveda, Notario Público en ejercicio Titular de la Notaría pública número 48- cuarenta y ocho, en la cual consta la **Constitución de la Sociedad denominada FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A.** Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito en Monterrey Nuevo León, bajo **4**

• Presenta copia simple de copia certificada de Acta Fuera de Protocolo número 696-seiscientos noventa y seis, del Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que lleva a cargo la Notaría bajo el cargo de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en el cual CERTIFICA la copia de la Escritura Pública número **30,936**- treinta mil novecientos treinta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de junio del año 1987-mil novecientos ochenta y siete, ante la fe del Licenciado Rafael Muñoz Hernández, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 43-cuatrenta y tres, con ejercicio en éste Municipio, en la cual ocurre Protocolizar el Acta de asamblea General extraordinaria de Accionistas de dicha empresa celebrada en fecha 29-veintinueve días del mes de diciembre del año 1986-mil novecientos ochenta y seis; en donde se aumenta el capital Social de la Compañía en su punto variable, debiendo quedar de la siguiente manera "FRACCIONARIA E INMOBILIARIA MARTE", debiendo ser seguida esta denominación de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o de las iniciales S.A. de C.V.: quedando Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, en Monterrey Nuevo León bajo el **4**

• Presenta copia simple de acta Fuera de protocolo número **(137/177,644/22)** de fecha 23- veintitrés días del mes de junio de 2022- dos mil veintidós, en San Pedro Garza García, Municipio del estado de Nuevo León, ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 137 – ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual se celebra un **contrato de arrendamiento** que celebran por una parte FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV. y **4**

19728



FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V., representadas por el C. Emilio García Cantú, como los arrendadores y la sociedad denominada **JS ESTUDIO PAISAJISMO S.A. DE C.V.** representada por el C. José Luis Salas Téllez, con vigencia de 1-un año a partir de la fecha del contrato en la Ciudad de Monterrey; la cual se encuentra registrada en el Libro de Actas Fuera de Protocolo de la Notaría antes mencionada, para el predio del predio ubicado en Av. Paseo de Cumbres Poniente lote 21, en la manzana 144 en la colonia Paseo de Cumbres Cuarto Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de acta Fuera de protocolo número **(137/187,915/23)** de fecha 05-cinco días del mes de junio de 2023- dos mil veintitrés, en San Pedro Garza García, Municipio del estado de Nuevo León, ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 137 – ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual se celebra un **contrato de arrendamiento** que celebran por una parte FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV. y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE CV, representadas por el C. Enrique Garza Villarreal, como los arrendadores y la sociedad denominada **JS ESTUDIO PAISAJISMO S.A. DE C.V.** representada por el C. José Luis Salas Téllez, con vigencia de 02-dos años a partir del día 01-primer de junio de 2023- dos mil veintitrés por lo que su fecha de vencimiento será el día 31-treinta y uno días del mes de mayo de 2025- dos mil veinticinco; la cual se encuentra registrada en el Libro de Actas fuera de Protocolo de la Notaría antes mencionada, para el predio del predio ubicado en Av. Paseo de Cumbres Poniente Lote 21, manzana 144, colonia Paseo de Cumbres cuarto Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de Convenio Modificatorio al contrato de Arrendamiento de fecha 01- primer día del mes de junio de 2022- dos mil veintidós a su contrato de renovación de fecha del 01-primer de junio de 2023- dos mil veintitrés, que celebraron por una parte FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV. y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V; representadas por el C. Enrique Garza Villarreal, como los arrendadores y la sociedad denominada **JS ESTUDIO PAISAJISMO S.A. DE C.V.** representada por el C. José Luis Salas Téllez, para el predio del predio ubicado en Av. Paseo de Cumbres Poniente lote 21, Manzana 144, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 a los 7-siete días del mes de junio de 2023- dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de escritura número **38,194** – treinta y ocho mil ciento noventa y cuatro, de fecha 31-treinta y un días del mes de marzo de 2021- dos mil veintiuno, en la Ciudad de Monterrey Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, ante a fe del Licenciado José Refugio Rodríguez Doñez, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaría Pública número 105- ciento cinco de la cual es Titular el Licenciado Adrián Gárate Ríos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la cual **Constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "JS Estudio Paisajismo"**; y en la cual se nombra como **Administrador Único al C. José Luis Salas Téllez** quién tendrá el PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, entre otros. La cual se encuentra Inscrita ante el Registro Público de Comercio en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de escritura pública número **2,220** – dos mil doscientos veinte, de fecha 08- ocho días del mes de abril de 2022- dos mil veintidós, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos, ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 84 – ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del estado de Nuevo León, en el cual se celebra la protocolización de **OTORGAMIENTO** de un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER DE ADMINISTRACIÓN PARA ASUNTOS LABORALES, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PODER GENERAL CAMBIARIO Y FACULTAD DE DELEGACIÓN a favor del C. **ENRIQUE GARZA VILLARREAL**, por parte de la Sociedad denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV.** Inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de escritura pública número **2,221** – dos mil doscientos veintiuno, de fecha 08- ocho días del mes de abril de 2022- dos mil veintidós, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos, ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 84 – ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del estado de Nuevo León, en el cual se celebra la protocolización de **OTORGAMIENTO** de un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER DE ADMINISTRACIÓN PARA ASUNTOS LABORALES, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PODER GENERAL CAMBIARIO Y FACULTAD DE DELEGACIÓN a favor del C. **ENRIQUE GARZA VILLARREAL**, por parte de la Sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.** inscrito en el registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4

Sp. CA



OFICIO. No. SDU/04434/2025
EXP. ADM: L-USDE-000225-23-02

• Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 12-dos días del mes de octubre de 2023- dos mil veintitrés, mediante el cual el C. **ENRIQUE GARZA VILLARREAL** como apoderado legal de las sociedades denominadas "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV. y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.; en su carácter de propietarias del predio ubicado en **Av. Paseo de Cumbres Poniente Número 207, colonia Paseo de Cumbres 4ª, Sector 3ª, Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León**, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor del C. **José Luis Salas Téllez**, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Comercio (Vivero y 01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados), nombrando como Testigos las [REDACTED] 3

• Presenta copia simple de pasaporte a nombre de la C. **Enrique Garza Villarreal**, expedida por los Estados Unidos Mexicanos, referida con el número [REDACTED] 5 (Apoderado legal de las sociedades denominadas "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE CV. y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.).

• Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. **José Luis Salas Téllez**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 6 (gestor).

• Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de La [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 6 (testigo).

• Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la de la [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 6 (testigo).

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

• Presenta copia simple de impresión de estado de cuenta de Predial con recibo número **302A - 1417**, con fecha de pagado 01-primer día del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

• Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$ 871.41, con número de recibo folio 3170000032201 de fecha 13-trece días del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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

• Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el **Ing. Civil** [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 12222463, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante dicha carta responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en **Av. Paseo de Cumbres Poniente Número 207, colonia Paseo de Cumbres 4ª, Sector 3ª, Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León**, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

• Presenta copia simple del **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000094/23** en fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en **Av. Paseo de Cumbres Poniente Número 207, colonia Paseo de Cumbres 4ª, Sector 3ª, Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León**, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que no se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública que colinda con el predio y para la Av. Paseo de Cumbres deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

• **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 **Plano estructural** (01 de 01) impreso y en formato digital de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el **Ing. Civil** [REDACTED] con número de cédula Profesional 12222463, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicho plano estructural y carta responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Av. Paseo de Cumbres Poniente sin número, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos** de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por **Ing. Civil** [REDACTED] con número de cédula Profesional 4846875, manifestando su responsabilidad mediante dicho carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Av. Paseo de Cumbres Poniente lote 21, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

- Mediante oficio número **SSPCDPC/D/4525/23**, expediente número PC/561/21/24, tarjeta folio Número 1286/23, de fecha 26-veintiseis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, emite el Análisis de Riesgos con las que deberán implementar durante la etapa de Construcción, para el Proyecto de Local comercial y de Servicios Agrupados y vivero, del predio ubicado en Av. Paseo de Cumbres sin número, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Este requisito se subsana ya que el interesado anexo formato de Ficha Ambiental debidamente recibido por la Dirección para la Atención al Cambio Climático, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, a través de la cual emitió oficio número DGDV-0467/24, LTA-225/23, de fecha 04-cuatro días del mes de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, señalando los Lineamientos en materia ambiental para Vivero y Local Comercial y de Servicios Agrupados.

13. Estudio de impacto vial.

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

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- No aplica, ya que según el visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León; **NO** se encuentra en Zona de Riesgo Geológico e Hidrológico, para el inmueble ubicado en Av. Paseo de Cumbres Poniente Número 207, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Póliza número [REDACTED] de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia fecha de 07-siete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco a los 07-siete días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis.



OFICIO. No. SDU/04434/2025
EXP. ADM: L-USDE-000225-23-02

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 proyecto.

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;

- Anexa 08-ocho fotografías a color del predio (lote baldío).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección [REDACTED] expedido por la Comisión Federal de Electricidad, fecha de periodo facturación de los 09-nueve días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro a los 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- Presenta copia simple de Instructivo con número de oficio SEDUOPE/3643/2002, de fecha de 30-treinta días del mes de julio de 2002- dos mil dos, dentro del expediente administrativo número 3553/2001, en donde a Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología en el Municipio de General Escobedo, Nuevo León autoriza otorgar la Urbanización y los Lineamientos Generales al Fraccionamiento Habitacional denominado Cumbres Madeira, ubicado en Av. Lincoln al Sur de fraccionamiento paseo de Cumbres 3er. Sector en este municipio, con superficie total de 617,692.83 metros cuadrados y superficie a desarrollar en este sector de 230,236.32 metros cuadrados. Además, en su Considerando III se establece que en fecha 15-quince días del mes de julio del año 2002-dos mil dos, se celebró la Junta de la Comisión de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano Municipal, dictaminando en el Acta Número 8/2002, en el Punto Número 2 como factible el cambio de uso del suelo de Habitacional a Comercial respecto de 5-cinco lotes con superficie total de 2,599.96 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano de Fraccionamiento con oficio Número DFR0614/2004, de fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2004-dos mil cuatro, dentro del expediente administrativo F-164/2004, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en donde se autoriza a FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V. Y FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., para que lleve a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar con uso complementario comercial de urbanización inmediata, denominado PASEO DE CUMBRES 4º. Sector, 3era. etapa, relativo a una superficie solicitada de 33,296.07 metros cuadrados, la cual corresponde a un predio de mayor extensión conformado por dos lotes de terreno identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] (52,560.51 metros cuadrados) y [REDACTED] (69,444.30 metros cuadrados); cuyo proyecto contiene el siguiente cuadro de áreas: Área total a desarrollar: 33,296.07 metros cuadrados; Área vial: 9,498.87 metros cuadrados; Área urbanizable: 23,797.20 metros cuadrados; Área municipal requerida: 3,639.65 metros cuadrados; área municipal cedida en éste 4o. sector 3a. etapa: 860.88 metros cuadrados; Área municipal a utilizar para este sector 3a. etapa, cedida con anterioridad en el fraccionamiento Paseo de Cumbres 4o. sector 1a. Etapa: 2,778.77 metros cuadrados; área municipal excedente cedida con anterioridad a utilizar en futuras etapas ubicada en Paseo Cumbres 4o. sector 1era. etapa: 10,365.76 metros cuadrados (resultante de descontar 2,778.77 metros cuadrados a

utilizar en ésta etapa a 13,144.53 metros cuadrados); Área vendible: 22,936.32 metros cuadrados; Área habitacional: 20,341.03 metros cuadrados; Área comercial: 2,595.29 metros cuadrados; Total de lotes: 149; Lotes habitacionales: 144; **Lotes comerciales: 5**; ubicado al sur del Fraccionamiento Paseo de Cumbres 3er. sector, en este municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presentó ficha ambiental ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-225/23 con número de oficio DGDV-0467/24 de fecha a los 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo al presente resolutive.
- Éste requisito se subsana con los documentos descritos en lo indicado en el numeral 12 de éste artículo.

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

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

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

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

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

- No presenta documentación extra.

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 USB.

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 6, 8, 9, 5 respectivamente, del presente resolutive.



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

- Este requisito se cumple o subsana con el segundo párrafo de los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral adicional IV del presente resolutivo.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

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

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

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

V. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 1, 4, 4, 5 y 3 respectivamente del presente resolutivo.

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, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 del presente resolutivo.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para vivero y 01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados.

VII. Derogado.

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral adicional II, del presente resolutivo.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 7 del presente resolutivo.

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

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 10 del presente resolutivo.

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

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

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, A), numeral adicional V, del presente resolutivo.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$ 871.41, con número de recibo folio 3170000032201 de fecha 13-trece días del mes de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

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

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

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

- Presenta carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril de 2024- dos mil veinticuatro, como **Director Responsable de Obra** el Arquitecto [REDACTED] con cédula profesional número 11225826, para la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso



OFICIO. No. SDU/04434/2025
EXP. ADM: L-USDE-000225-23-02

de Edificación (Vivero y Local Comercial y de Servicios Agrupados) del predio Av. Paseo de Cumbres, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta carta Responsiva de fecha 13-trece días del mes de septiembre de 2023- dos mil veintitrés, como **Responsable del Diseño Estructural y Planos estructurales** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 12222463, para Vivero y Local Comercial y de Servicios Agrupados del predio Av. Paseo de Cumbres Poniente s/n, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril de 2024- dos mil veinticuatro, como **Asesor en Seguridad Estructural** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 12222463, para Vivero y Local Comercial y de Servicios Agrupados del predio Av. Paseo de Cumbres Poniente s/n, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre de 2023- dos mil veintitrés, como **Estudio de Mecánica de Suelos** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 4846875, para el predio Av. Paseo de Cumbres Poniente s/n, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

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

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

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

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 del presente resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Licencia de Construcción y de la Licencia de Edificación para Comercio (Vivero y 01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados).

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

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

E) Dictámenes Internos

- Mediante **Oficio No. DGDV-0467/24**, de fecha a 4-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-

19732



000225-23-02 ubicado en Av. Paseo de Cumbres Poniente Número 207, colonia **Paseo de Cumbres 4º. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León**, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número oficio **DPT/V/285/2023**- de fecha a los 20-veinte días del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **DPT/E/117/NOVIEMBRE/2023** de fecha a los 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente resolutivo, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

F) Dictámenes Externos

- Mediante oficio número **SSPCDPC/D/4525/23**, expediente número **PC/561/21/24**, **TARJETA FOLIO NO. 1286/23**, de fecha 26-veintiseis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, emite el **Análisis de Riesgos** con las que deberán implementar durante la etapa de Construcción, para el Proyecto de **Local comercial y de Servicios Agrupados y vivero**, del predio ubicado en Av. Paseo de Cumbres sin número, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



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 CUMBRES PONIENTE** en una Zona clasificada como **CB-COMERCIO DE BARRIO**, es importante mencionar que cuenta con antecedente con Número de oficio DFR0614/2004, bajo el número de Expediente F-164/2004, de fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2004-dos mil cuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología tal y como se describe en el apartado de Cumplimiento de Requisitos inciso A) adicional IV, del presente resolutivo lo que, le genera un derecho reconocido a su favor en donde da frente a la **Avenida Paseo de Cumbres, en el cual los usos solicitado para 2.2.20 -VIVERO y 2.3.1. LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, son considerados como PERMITIDOS.**

Así mismo, los giros que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes descrito para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neveras y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

Artículo 31. En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, **tiendas de especialidades**, tiendas de conveniencia y **locales comerciales y de servicios agrupados**, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Aarón I. Herrera Cabral personal adscrito a esta secretaría en fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés el suscrito, hace constar que:

- "Al momento de la visita se pudo observar que el predio se encuentra baldío, aún no presenta construcción, desmonte o algún tipo de avance preliminar de obra ni cajones de estacionamiento delimitados en su área, actualmente no cuenta con algún uso de suelo específico.
- Todavía no existe construcción, está el predio baldío.
- El plano tiene proyectados cajones de estacionamiento descubiertos, el cuales todavía no hay construcción de los mismos, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución.
- Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.
- Se anexa microzonificación de usos de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción
M2 por Construir:

74.39 m2



ML Barda Existente 43.84 ml
 M2 de Construcción total: 74.39 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 74.39 m2
 M2 de Edificación total: 74.39 m2
 M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2
 Número de cajones de estacionamiento: 06-seis cajones de estacionamiento

QUINTO. - DESGLOSE DE AREAS DEL PROYECTO.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	POR CONSTRUIR	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	74.39	74.39	Área de estacionamiento para 6-seis cajones (1-un cajón para discapacitados), área de vivero, 01-un Local comercial, Almacén, Baños y jardín.
TOTAL	74.39	74.39	Vivero y 01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados

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. 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 zona **CB- COMERCIO DE BARRIO** 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:	451.95 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
Lineamientos	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	361.56	0.16	74.39	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.0 V	903.90	0.16	74.39	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	90.39	0.84	377.56	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	45.19	0.11	51.46	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 4 - NIVELES		01-NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		2.59 METROS		SI 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 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



OFICIO. No. SDU/04434/2025
EXP. ADM: L-USDE-000225-23-02

requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...".

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

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

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
VIVERO	1-CAJÓN @ 40 M2	134.12 M2 /040 M2 = 3	06-CAJONES (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS y 05 ESTÁNDAR)	SI CUMPLE
LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1 CAJÓN @ 20 M2	44.63 M2 / 20 = 2 CAJONES		
TOTAL	05-CINCO CAJONES			

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

Deberá mantener siempre habilitado los 05-cinco 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-000094/23** en fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en Av. Paseo de Cumbres Poniente Número 207, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que no se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública que colinda con el predio y para la Av. Paseo de Cumbres deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS:

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 CUMBRES PONIENTE** en una Zona clasificada como **CB- COMERCIO DE BARRIO**, es importante mencionar que cuenta con un antecedente con Número de oficio DFR0614/2004, bajo el número de Expediente F-164/2004, de fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2004-dos mil cuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología tal y como se descubre en el apartado de Cumplimiento de Requisitos inciso A) adicional IV, del presente resolutivo lo que, le genera un derecho reconocido a su favor en donde da frente a la **Avenida Paseo de Cumbres**, en el cual los usos solicitados para **2.2.20 -VIVERO** y **2.3.1. LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, son considerados como **PERMITIDOS** donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, debiendo cumplir con los lineamientos urbanísticos aplicables, mismos que más adelante se transcriben.



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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (VIVERO) Y (01-LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, respecto del inmueble ubicado en: Avenida Paseo de Cumbres Poniente número 207, Colonia Paseo de Cumbres 4º Sector, 3ª. Etapa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral No. **2** con una superficie total de 451.95 metros cuadrados, con 43.84 ML de barda existente, con 74.39 metros cuadrados por construir, resultando una construcción total de 74.39 metros cuadrados.

SEGUNDO. De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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



OFICIO. No. SDU/04434/2025
EXP. ADM: L-USDE-000225-23-02

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

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **COMERCIO (VIVERO Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** 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
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **05-cinco cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **45.19 metros cuadrados de área de Jardín que requiere el proyecto.**
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la 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.

10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-0467/24 y dictamen LTA-225/23 de fecha 4-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar 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 Medio Ambiente del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
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. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen



material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.

9/ 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).

10. 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.

11. 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).

12. 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 carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).

13. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

15. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

16. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

17. 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).

18. 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.

19. 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.

20. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

21. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

22. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturaleza (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).

25. Los giros autorizados para Locales Comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 2.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

26. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

27. 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.

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

28. 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.
29. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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 68dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (Horario común para locales comerciales y viveros).
30. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
31. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

32. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
33. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
34. 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.
35. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
36. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
37. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

38. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

39. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
40. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
41. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
42. 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.

Manejo de Residuos Sólidos

43. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
44. 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.
45. 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.
46. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
47. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

48. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-388-23 el cual fue resuelto con la reposición de 12 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
49. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 04-cuatro árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), 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



OFICIO. No. SDU/04434/2025
EXP. ADM: L-USDE-000225-23-02

50. 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.

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

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

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/285/2023, de fecha 20-veinte días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- 1) 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.
- 2) 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. Para cajones paralelos al pasillo de circulación 2.70 x 6.00 metros por lo menos.
- 3) 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.

4) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a la zona de carga y descarga deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

5) La edificación deberá contar con elementos constructivos y operativos que permitan a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, armonía y comodidad en los espacios construidos, y al utilizar el mobiliario y quipos, cumpliendo con el Reglamento de accesibilidad del Municipio de Monterrey.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

6) 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.

7) Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 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 y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

9) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

10) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento 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.

11) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio o tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

12) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

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

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

e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/117/NOVIEMBRE/2023 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

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

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



OFICIO. No. SDU/04434/2025
EXP. ADM: L-USDE-000225-23-02

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en 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:
 - o Aislamiento de Muros exteriores / Envolvente
 - o Aislamiento de sistemas de calefacción
 - o Aislantes térmicos
 - o Sistema vidriados
 - o Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
 - o Fugas de aire
 - o Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
 - o Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
 - o Cálculo de cargas de diseño
 - o Dimensionamiento del equipo y sistema
 - o Unidades enfriadoras eficientes
 - o Controles de sistemas de aire acondicionado
 - o Ventilación
 - o Recuperación de energía en sistemas de ventilación
 - o Construcción de ductos eficientes
 - o Aislamiento apropiado de tuberías
 - o Diseño y control eficiente de sistemas de aire
 - o Calefacción fuera de la edificación
 - o 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:
 - o Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
 - o 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
 - o Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
 - o Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
 - o Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

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

- Mediante oficio número SSPCDPC/D/4525/23, expediente número PC/561/21/24, TARJETA FOLIO NO. 1286/23, de fecha 26-veintiseis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, emite el Análisis de Riesgos con las que deberán implementar durante la etapa de Construcción, para el Proyecto de Local comercial y de Servicios Agrupados y vivero, del predio ubicado en Av. Paseo de Cumbres sin número, colonia Paseo de Cumbres 4º. Sector, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 2

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

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

QUINTO. Con base en la fracción II del artículo 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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



OFICIO. No. SDU/04434/2025
EXP. ADM: L-USDE-000225-23-02

respectivo. La licencia de uso de edificación perderá si vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 327 de la legislación en comento.

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

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

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

NOVENO. Expídase la presente autorización, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

F. G. M.

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

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

S. J. W. J. K. f.
SCS/OCRA/MACS/NGCG/FAGR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Joseluis Salas Teller en su carácter de apoderado siendo las 9:31 horas del día 06 del mes de Marzo del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA *[Signature]*

No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.


NOMBRE Joseluis Salas Teller

FIRMA *[Signature]*

IDENTIFICACIÓN 6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000225-23-02
	Fecha de Clasificación	13 de Abril 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 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de Pasaporte, 6. Credencial de Elector, 7. Número de Póliza.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.