



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

INSTRUCTIVO

A EL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA FUNDACIÓN INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE (PROPIETARIO) Y AL REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA EVOLUCIÓN MOTRIZ S.A DE C.V. (TITULAR DE LA LICENCIA)

DOMICILIO:

1

PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-USDS-000239-25-05 se ha dictado por el Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis. -----
--- VISTO. - el expediente administrativo L-USDS-000239-25-05, formado con motivo de la solicitud el día 06-seis días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, por el C. Sebastián Odriozola Canales en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "FUNDACIÓN INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, como propietario, y el C. Felipe Treviño Uribe en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "EVOLUCIÓN MOTRIZ" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE en su carácter Arrendatario y Titular, del inmueble ubicado en la CARRETERA NACIONAL SIN NÚMERO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEÓN, conformado de una superficie de 9,945.43 metros cuadrados (superficie arrendada de 4,731.50 metros cuadrados), e identificado con el expediente catastral número 2 solicitada a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO (para la superficie total del terreno de 9,945.43 metros cuadrados), LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS) y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ) para la superficie (Arrendada) de 4,731.50 m2. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 156 BIS I, 160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

- A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

- II Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Sebastián Odriozola Canales como apoderado legal de la sociedad denominada "FUNDACIÓN INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, como propietario, y el C. Felipe Treviño Uribe en su carácter de apoderado legal de la sociedad

denominada "EVOLUCIÓN MOTRIZ" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE en su carácter **Arrendatario y Titular**, del predio ubicado en la Carretera Nacional sin número. Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO** para la superficie Total de terreno de 9,945.43 metros cuadrados del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Regularización) Y USO DE EDIFICACIÓN (Regularización) PARA COMERCIO (VENTA DE ATOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS) y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**, para la superficie de terreno (Arrendada) de 4.731.50 metros cuadrados, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ingeniero [REDACTED] con cedula profesional 5598654, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y II Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 5,434-** cinco mil cuatrocientos treinta y cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 23-veintitres días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Titular de la Notaría Pública número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; referente al **CONVENIO SOBRE CESACIÓN DE COPROPIEDAD Y CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD** mediante el cual se aplica y se adjudica en propiedad individual a favor de la sociedad "**FUNDACIÓN INMOBILIARIA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, lote de terreno marcado con el lote número 2 según plano de fusión-subdivisión con una superficie de 9,945.43 metros cuadrados, y con número de expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo [REDACTED]
- Presenta **Contrato de Arrendamiento**, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, **CERTIFICADO** ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (130/48,514/25)** de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, celebrada por una parte "**FUNDACIÓN INMOBILIARIA**", **S.A.P.I. DE C.V.**, representado en este acto por el señor **Sebastián Odriozola Canales**, a quien en lo sucesivo se le denominará como la "**ARRENDADORA**" y por otra parte la sociedad "**BAMBU MOTRIZ**", **S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **Oscar Javier Ramírez Rodríguez**, a quien en lo sucesivo se le denominará como la "**ARRENDATARIA**". respecto al inmueble mencionado en los anexos al contrato, identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados, y solo una superficie arrendada de 3,139.00 metros cuadrados, ubicados en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta **CONVENIO DE CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**, de fecha a 1-un día del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, **CERTIFICADO** ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (130/48,515/25)** de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, celebrada por una parte "**BAMBU MOTRIZ**", **S.A. DE C.V.**, representado en este acto por su representante legal el señor **Felipe Treviño Uribe** a quien en lo sucesivo se le denominará como el "**CEDENTE**", y por otra parte la sociedad "**EVOLUCIÓN MOTRIZ**" **S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su representante legal el señor **Felipe Treviño Uribe** a quien en lo sucesivo se le denominará como el "**CESIONARIO**", asimismo, en este acto comparecen "**FUNDACIÓN INMOBILIARIA**" **S.A.P.I. DE C.V.** representada en este acto por el señor **Sebastián Odriozola Canales**, a quien en lo sucesivo se le denominará como la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

"ARRENDADORA"; respecto al inmueble mencionado en los anexos al contrato, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados, y solo una superficie arrendada de 3,139.00 metros cuadrados, ubicados en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta **Contrato de Arrendamiento**, de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, **CERTIFICADO** ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (130/49,829/25)** de fecha 21-veintiun días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, celebrada por una parte **"FUNDACIÓN INMOBILIARIA", S.A.P.I. DE C.V.**, a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"ARRENDADORA"**, representado en este acto por el señor Jorge Martínez Orozco, y por otra parte la sociedad **"EVOLUCIÓN MOTRIZ", S.A. DE C.V.** a quien en lo sucesivo se le denominara como la **"ARRENDATARIA"** representada en este acto por el señor Felipe Treviño Uribe, respecto al inmueble mencionado en los anexos al contrato, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados, y solo una superficie arrendada de 1,592.50 metros cuadrados, ubicados en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 736**-setecientos treinta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Rodríguez Camelo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 140-ciento cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada **"EVOLUCIÓN MOTRIZ", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como apoderado de la sociedad al **Licenciado René Antonio Becerra Monroy y la otorgación de diversos poderes a los Licenciados Felipe Treviño Uribe y David Rodríguez Santos**; Inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 1001**- mil uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 22-veintidós días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe de la Licenciado Fernando Rodríguez Camelo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 140-ciento cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; se hace constar que comparece la señorita Jessica Vianey Flores Rodríguez, que ocurre a solicitar la **PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ANUAL DE ACCIONISTAS de la Sociedad "EVOLUCIÓN MOTRIZ", S.A. DE C.V.**, La cual contiene entre otros puntos, la **otorgación de diversos poderes generales a los señores Felipe Treviño Uribe, Roberto Carlos García Hernández y Juan Manuel Herrera Esninoza**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2901**-dos mil novecientos uno, en la Ciudad Monterrey, Nuevo León, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada **"FUNDACIÓN INMOBILIARIA" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**,

nombrando como **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** a los señores la Lic. Susana Canales Clariond, Ing. Sebastián Odriozola Canales y Lic. Pablo Odriozola Canales y **LA OTORGACIÓN DE DIVERSOS PODERES : ENTRE OTROS PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER AMPLISIMO PARA ACTOS DE DOMINIO** a los señores Lic. Susana Canales Clariond, Ing. Sebastián Odriozola Canales y Lic. Pablo Odriozola Canales,, para que lo actúen en forma individual o conjunta; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, Bajo Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] 4 Mismo que fue CERTIFICADA bajo número de Acta Fuera de Protocolo número 1360 de fecha 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito.

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el **C. Felipe Treviño Uribe** como Representante Legal de la Sociedad denominada "EVOLUCIÓN MOTRIZ" S.A. DE C.V. como Titular (Arrendatario) y como Apoderado el **C. Luis Gerardo Zavala Castillo**, para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos a los [REDACTED] 3
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Sebastián Odriozola Canales**, referida con el número de [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de la Sociedad denominada "FUNDACIÓN INMOBILIARIA" S.A.P.I. DE C.V.) propietaria.
 - Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del **C. Felipe Treviño Uribe**, referida con el número de pasaporte [REDACTED] 6 (Apoderado Legal de la Sociedad denominada "EVOLUCIÓN MOTRIZ" S.A. DE C.V.). Titular
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Luis Gerardo Zavala Castillo**, referida con el número de [REDACTED] 5 (gestor).
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 referida con el número [REDACTED] 5 (testigo).
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 referida con el número [REDACTED] 5 (testigo).
- Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.
- I y II Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.**
- Presenta juego de Planos (1 de 4 al 4 de 4) para autorización correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO** para la superficie total del terreno de 9,945.43 metros cuadrados del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (VENTA DE AUTOMÓVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETS) y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**, para la superficie de terreno de 4,731.50 metros cuadrados, con contenido de los mismos (plano de localización, plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).
 - Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y II Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Manifiesta en Solicitud y Planos (1 de 4 al 4 de 4) para autorización correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO** para la superficie total del terreno de 9,945.43 metros cuadrados del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (VENTA DE AUTOMÓVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS) y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)** para la superficie de terreno de 4,731.50 metros cuadrados con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

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

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

I inciso g).- Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de estado de Reporte de cuenta de predial, impreso en fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, con recibo número: **414C-1498** con fecha de pagado el 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis himestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, por inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 10,137.34, con número de recibo folio 329000006380 de fecha 07-siete días del mes de agosto de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

B) Requisitos de acuerdo a las Reformas al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS I**, respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana,

el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (A)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, inciso, a), fracciones I y II incisos d) y e), fracciones I y II, incisos d), fracción I inciso b), fracciones I y II inciso c), fracción I inciso g), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 00108/2024 y número de expediente administrativo L-000090-22 de fecha 12-doce días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Comercio (2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), en el inmueble ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados.

IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

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

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

- Presenta copia simple de recibo de pago expedido por la empresa "iZZI" Televisión Internacional, respecto al periodo facturado del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco. como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones. señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1

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

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

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

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

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

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

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

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas,

acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (A)** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), e), d), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

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

- Presenta copia simple de estado de Reporte de cuenta de predial, impreso en fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, con recibo número: **414C-1498** con fecha de pagado el 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: **414C-1498** con fecha de pago a 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, por inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 10,137.34, con número de recibo folio 329000006380 de fecha 07-siete días del mes de agosto de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Tramitaciones Urbanísticas en los cumplimientos de los conceptos establecidos, Art.212 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$ 2,876,014.80, con número de recibo Folio 342G-10295 de fecha 06-seis días del mes de marzo de 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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

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

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

- Presenta copia simple de recibo de pago expedido por la empresa " izz! " Televisión Internacional, respecto al periodo facturado del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la **1**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

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

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- C) Para el trámite del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:**

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Sebastián Odriozola Canales como apoderado legal de la sociedad denominada **"FUNDACIÓN INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, como propietario, y el C. Felipe Treviño Uribe en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"EVOLUCIÓN MOTRIZ" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter **Arrendatario y Titular**, del predio ubicado en la Carretera Nacional sin número. Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO** para la superficie Total del terreno de 9,945.43 metros cuadrados del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Regularización) Y USO DE EDIFICACIÓN (Regularización) PARA COMERCIO (VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS) y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**, para la superficie de terreno(Arrendada) de 4,731.50 metros cuadrados, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ingeniero **2** con cedula profesional 5598654, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos b). - Pago de derechos correspondientes.

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 736**-setecientos treinta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Rodríguez Camelo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 140-ciento cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada **"EVOLUCION MOTRIZ", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**,

9/52

24634

ORIGINAL SEDU MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

nombrando como apoderado de la sociedad al **Licenciado René Antonio Becerra Monroy y la otorgación de diversos poderes a los Licenciados Felipe Treviño Uribe y David Rodríguez Santos**; Inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 1001-** mil uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 22-veintidos días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe de la Licenciado Fernando Rodríguez Camelo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 140-ciento cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; se hace constar que comparece la señorita Jessica Vianey Flores Rodríguez, que ocurre a solicitar la **PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ANUAL DE ACCIONISTAS de la Sociedad "EVOLUCIÓN MOTRIZ", S.A. DE C.V.**, La cual contiene entre otros puntos, la **otorgación de diversos poderes generales a los señores Felipe Treviño Uribe, Roberto Carlos García Hernández y Juan Manuel Herrera Espinoza**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baio Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2901-** dos mil novecientos uno, en la Ciudad Monterrey, Nuevo León, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada **"FUNDACIÓN INMOBILIARIA" SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** a los señores la Lic. Susana Canales Clariond, Ing. Sebastián Odriozola Canales y Lic. Pablo Odriozola Canales y **LA OTORGACIÓN DE DIVERSOS PODERES : ENTRE OTROS PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER AMPLISIMO PARA ACTOS DE DOMINIO** a los señores Lic. Susana Canales Clariond, Ing. Sebastián Odriozola Canales y Lic. Pablo Odriozola Canales,, para que lo actúen en forma individual o conjunta; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey Nuevo León. Baio Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4 Mismo que fue CERTIFICADA bajo número de Acta Fuera de Protocolo número 1360 de fecha 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito.
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el **C. Felipe Treviño Uribe** como Representante Legal de la Sociedad denominada **"EVOLUCIÓN MOTRIZ" S.A. DE C.V.** como Titular (Arrendatario) y como Apoderado el **C. Luis Gerardo Zavala Castillo**, para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos a los [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Sebastián Odriozola Canales**, referida con el número de [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"FUNDACIÓN INMOBILIARIA" S.A.P.I. DE C.V.**) propietaria.
- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del **C. Felipe Treviño Uribe**, referida con el número de pasaporte [REDACTED] 6 (Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"EVOLUCIÓN MOTRIZ" S.A. DE C.V.**). Titular
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Luis Gerardo Zavala Castillo**, referida con el número de [REDACTED] 5 (gestor).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

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

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

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

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 00108/2024 y número de expediente administrativo L-000090-22 de fecha 12-doce días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Comercio (2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), en el inmueble ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados.

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

III. Incisos e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta juego de Planos (1 de 4 al 4 de 4) para autorización correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO** para la superficie total del terreno de 9,945.43 metros cuadrados de la superficie del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (VENTA DE AUTOMÓVILES CAMIONES Y MOTOCICLETAS) Y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**, para la superficie de terreno de 4,731.50 metros cuadrados, con contenido de los mismos (plano de localización, plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso f). - Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco realizado y signado por Ing. Ricardo Fabián Martínez Flores con número de cédula Profesional 2710595, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta **Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental** registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0902/2024 de fecha 22-veintidos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL

PROYECTO, que consiste en las actividades de preparación del sitio, urbanización y construcción, en un predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en la colonia Estanzuela en el Municipio de Monterrey Nuevo León En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta copia de Ficha Ambiental, recibida por esta Secretaría en fecha 09-nueve días del mes de abril de 2025- dos mil veinticinco a través de la cual la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen número **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-162/25**, con número de oficio N° **GDV-0092/2026** de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, en el cual indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente a los trámites de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico (en superficie total de 9,945.43 m2), Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (regularización) y Uso de Edificación(regularización) para COMERCIO (Agencia de Automóviles) y SERVICIOS(Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz) en una superficie arrendada de 4,731.50m2, con relación al predio ubicado en la Carretera Nacional sin número 250, de esta ciudad, identificado con el expediente catastral **2**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- En cuanto al estudio Geológico No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León.
- De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio se encuentra en una zona de Riesgo Hidrológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento, por lo que anexa Estudio Hidrológico de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por el Ing. **2** con cedula profesional 1886060.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M²- Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- El lote objeto del trámite solicitado cuenta con un CUS de **1,449.16 m2** por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 311, fracción III, inciso i), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- El lote objeto del trámite solicitado cuenta con un CUS de **1,449.16 m2** por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 311, fracción III, inciso j), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

D) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

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

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

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

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

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (C), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), b), c), d), e), h), i y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 5,434-** cinco mil cuatrocientos treinta y cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 23-veintitres días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Titular de la Notaría Pública número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; referente al **CONVENIO SOBRE CESACIÓN DE COPROPIEDAD Y CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD** mediante el cual se aplica y se adjudica en propiedad individual a favor de la sociedad "FUNDACIÓN INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, lote de terreno marcado con el lote número 2 según plano de fusión-subdivisión con una superficie de 9,945.43 metros cuadrados, y con número de expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de [REDACTED]

- Presenta **Contrato de Arrendamiento**, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, **CERTIFICADO** ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (130/48,514/25)** de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, celebrada por una parte "**FUNDACIÓN INMOBILIARIA**", **S.A.P.I DE C.V.**, representado en este acto por el señor **Sebastián Odriozola Canales**, a quien en lo sucesivo se le denominara como la "**ARRENDADORA**" y por otra parte la sociedad "**BAMBU MOTRIZ**", **S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **Oscar Javier Ramírez Rodríguez**, a quien en lo sucesivo se le denominara como la "**ARRENDATARIA**", respecto al inmueble mencionado en los anexos al contrato, identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados, y solo una superficie arrendada de 3,139.00 metros cuadrados, ubicados en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta **CONVENIO DE CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**, de fecha a 1-un día del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, **CERTIFICADO** ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (130/48,515/25)** de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, celebrada por una parte "**BAMBU MOTRIZ**", **S.A. DE C.V.**, representado en este acto por su representante legal el señor **Felipe Treviño Uribe** a quien en lo sucesivo se le denominara como el "**CEDENTE**", y por otra parte la sociedad "**EVOLUCIÓN MOTRIZ**", **S.A. DE C.V.**, representada en este acto por su representante legal el señor **Felipe Treviño Uribe** a quien en lo sucesivo se le denominara como el "**CESIONARIO**", asimismo, en este acto comparecen "**FUNDACIÓN INMOBILIARIA**" "**S.A.P.I DE C.V.** representada en este acto por el señor **Sebastián Odriozola Canales**, a quien en lo sucesivo se le denominara como la "**ARRENDADORA**", respecto al inmueble mencionado en los anexos al contrato, identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados, y solo una superficie arrendada de 3,139.00 metros cuadrados, ubicados en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta **Contrato de Arrendamiento**, de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, **CERTIFICADO** ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (130/49,829/25)** de fecha 21-veintiun días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, celebrada por una parte "**FUNDACIÓN INMOBILIARIA**", **S.A.P.I DE C.V.**, a quien en lo sucesivo se le denominara como la "**ARRENDADORA**", representado en este acto por el señor **Jorge Martínez Orozco**, y por otra parte la sociedad "**EVOLUCIÓN MOTRIZ**", **S.A. DE C.V.** a quien en lo sucesivo se le denominara como la "**ARRENDATARIA**" representada en este acto por el señor **Felipe Treviño Uribe**, respecto al inmueble mencionado en los anexos al contrato, identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados, y solo una superficie arrendada de 1,592.50 metros cuadrados, ubicados en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de estado de Reporte de cuenta de predial, impreso en fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, con recibo número: **414C-1498** con fecha de pago el 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: **414C-1498** con fecha de pago a 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

veintiséis, respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, por inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 10,137.34, con número de recibo folio 329000006380 de fecha 07-siete días del mes de agosto de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Tramitaciones Urbanísticas en los cumplimientos de los conceptos establecidos, Art.212 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$ 2,876,014.80, con número de recibo Folio 342G-10295 de fecha 06-seis días del mes de marzo de 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- De acuerdo a la Matriz de Compatibilidad el giro para Venta de Automóviles, Camiones y Motocicletas es Permitido y en cuanto al Giro para Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz es Condicionado, sin embargo de acuerdo al Artículo 19, se encuentra en un **SCU-SUBCENTRO URBANO** por lo cual no se le aplica la predominancia por lo que no es requerida la microzonificación.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XII. 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 recibo de pago expedido por la empresa " iZZI " Televisión Internacional, respecto al periodo facturado del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la **1**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta Carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, como **Director Responsable de la Obra**, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula profesional N° 5598654, para el trámite de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la superficie total de 9,945.43 metros cuadrados del predio motivo de solicitud, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (regularización), y Licencia de Uso de Edificación(regularización) para Comercio (Agencia de Automóviles) y SERVICIOS (Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz), que se llevará a cabo en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del 2025-dos mil veinticinco como **Asesor Estructural (elaboración de la Revisión Estructural)** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 9398105, para el predio ubicado en la Carretera Nacional sin número en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 1825655, para el predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del estudio de Geológico** el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 6675427, para el predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Hidrológico-Hidráulico**, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 1886060, para el predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de marzo del 2026-dos mil veintiséis como **Responsable del Anexo al Estudio Hidrológico-Hidráulico**, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 1886060, para el predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de agosto del 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 2710595, para el predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

E) Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de 1,449.16 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b**.

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

Considerando que la **Regularización** de construcción es de 1,449.16 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), de acuerdo al Artículo 125 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. Sebastián Odriozola Canales como apoderado legal de la sociedad denominada **"FUNDACIÓN INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, como propietario, y el C. Felipe Treviño Uribe en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"EVOLUCIÓN MOTRIZ" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter **Arrendatario y Titular**, del predio ubicado en la Carretera Nacional sin número. Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO** para la superficie Total del terreno de 9,945.43 metros cuadrados del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Regularización) Y USO DE EDIFICACIÓN(Regularización) PARA COMERCIO (VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS) y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**, para la superficie de terreno(Arrendada) de 4,731.50 metros cuadrados, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ingeniero **3** con cedula profesional 5598654, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
2. **Acreditar la Licencia de Uso de Suelo o Edificación**
 - En cuanto a la licencia de uso de suelo y edificación este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación para **COMERCIO (Agencia de Automóviles) y SERVICIOS (Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz)**.

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

- No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos (1 de 4 al 4 de 4) para autorización correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO** para la superficie total del terreno de 9,945.43 metros cuadrados del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (VENTA DE AUTOMÓVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS) y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**, para la superficie de terreno de 4,731.50 metros cuadrados, con contenido de los mismos (plano de localización, plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio). así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ing. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 5598654, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 5,434-** cinco mil cuatrocientos treinta y cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 23-veintitres días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Titular de la Notaría Pública número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; referente al **CONVENIO SOBRE CESACIÓN DE COPROPIEDAD Y CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD** mediante el cual se aplica y se adjudica en propiedad individual a favor de la sociedad "FUNDACIÓN INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, lote de terreno marcado con el lote número 2 según plano de fusión-subdivisión con una superficie de 9,945.43 metros cuadrados, y con número de expediente catastral [REDACTED] 2 Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Bajo [REDACTED] 4
- Presenta **Contrato de Arrendamiento**, de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitres, **CERTIFICADO** ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaria Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (130/48,514/25)** de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, celebrada por una parte "FUNDACIÓN INMOBILIARIA", S.A.P.I DE C.V., representado en este acto por el señor **Sebastián Odriozola Canales**, a quien en lo sucesivo se le denominara como la "ARRENDADORA" y por otra parte la sociedad "BAMBU MOTRIZ", S.A. DE C.V. representada en este acto por el señor **Oscar Javier Ramírez Rodríguez**, a quien en lo sucesivo se le denominara como la "ARRENDATARIA". respecto al inmueble mencionado en los anexos al contrato, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados, y solo una superficie arrendada de 3,139.00 metros cuadrados, ubicados en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta **CONVENIO DE CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**, de fecha a 1-un día del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, **CERTIFICADO** ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaria Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (130/48,515/25)** de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, celebrada por una parte "BAMBU MOTRIZ", S.A. DE C.V., representado en este acto por su representante legal el señor **Felipe Treviño Uribe** a quien en lo sucesivo se le denominara como el "CEDENTE", y por otra parte la sociedad "EVOLUCIÓN MOTRIZ" S.A. DE C.V., representada en este acto por su representante legal el señor **Felipe Treviño Uribe** a quien en lo sucesivo se le denominara como el "CESIONARIO", asimismo, en este acto comparecen "FUNDACIÓN INMOBILIARIA" S.A.P.I DE C.V. representada en este acto por el señor **Sebastián Odriozola Canales**, a quien en lo sucesivo se le denominara como la "ARRENDADORA"; respecto al inmueble mencionado en los anexos al contrato, identificado con el expediente

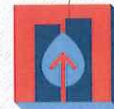


EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

catastral [REDACTED] con una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados, y solo una superficie arrendada de 3,139.00 metros cuadrados, ubicados en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta **Contrato de Arrendamiento**, de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, **CERTIFICADO** ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, tomándose a razón del mismo bajo el **Acta Fuera de Protocolo Número (130/49,829/25)** de fecha 21-veintinueve días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, celebrada por una parte "**FUNDACIÓN INMOBILIARIA**", S.A.P.I DE C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como la "**ARRENDADORA**", representado en este acto por el señor Jorge Martínez Orozco, y por otra parte la sociedad "**EVOLUCIÓN MOTRIZ**", S.A. DE C.V. a quien en lo sucesivo se le denominara como la "**ARRENDATARIA**" representada en este acto por el señor Felipe Treviño Uribe, respecto al inmueble mencionado en los anexos al contrato, identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 9,945.43 metros cuadrados, y solo una superficie arrendada de 1,592.50 metros cuadrados, ubicados en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 736**-setecientos treinta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Rodríguez Camelo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 140-ciento cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "**EVOLUCION MOTRIZ**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como apoderado de la sociedad al **Licenciado René Antonio Becerra Monroy** y la **otorgación de diversos poderes a los Licenciados Felipe Treviño Uribe y David Rodríguez Santos**; Inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Publica número 1001**- mil uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 22-veintidos días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe de la Licenciado Fernando Rodríguez Camelo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 140-ciento cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; se hace constar que comparece la señorita Jessica Vianey Flores Rodríguez, que ocurre a solicitar la **PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ANUAL DE ACCIONISTAS de la Sociedad "EVOLUCIÓN MOTRIZ", S.A. DE C.V.**, La cual contiene entre otros puntos, la **otorgación de diversos poderes generales a los señores Felipe Treviño Uribe, Roberto Carlos García Hernández y Juan Manuel Herrera Esninoza**. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baio Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2901**-dos mil novecientos uno, en la Ciudad Monterrey, Nuevo León, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "**FUNDACIÓN INMOBILIARIA**" **SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, nombrando como **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** a los señores la Lic. Susana Canales Clariond, Ing. Sebastián Odriozola Canales y Lic. Pablo Odriozola Canales y **LA OTORGACIÓN DE DIVERSOS PODERES : ENTRE OTROS PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER AMPLISIMO PARA ACTOS DE DOMINIO** a los señores Lic. Susana Canales Clariond, Ing. Sebastián Odriozola Canales y Lic. Pablo Odriozola Canales,, para que lo actúen en forma individual o conjunta; Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. Baio Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] **Mismo que fue CERTIFICADA** bajo número de Acta Fuera de Protocolo número 1360 de fecha 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito.

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el **C. Felipe Treviño Uribe** como Representante Legal de la Sociedad denominada "EVOLUCIÓN MOTRIZ" S.A. DE C.V. como Titular (Arrendatario) y como Apoderado el **C. Luis Gerardo Zavala Castillo**, para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos a los [REDACTED] 3 [REDACTED]
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Sebastián Odrizola Canales**, referida con el número de [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de la Sociedad denominada "FUNDACIÓN INMOBILIARIA" S.A.P.I. DE C.V.) propietaria.
 - Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del **C. Felipe Treviño Uribe**, referida con el número de pasaporte [REDACTED] 6 (Apoderado Legal de la Sociedad denominada "EVOLUCIÓN MOTRIZ" S.A. DE C.V.). Titular
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Luis Gerardo Zavala Castillo**, referida con el número de [REDACTED] 5 (gestor).
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 [REDACTED] referida con el número [REDACTED] 5 (testigo).
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 [REDACTED] referida con el número [REDACTED] 5 (testigo).
- 6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**
- Presenta copia simple de estado de Reporte de cuenta de predial, impreso en fecha 04-cuatro días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, con recibo número: **414C-1498** con fecha de pago el 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
 - Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: **414C-1498** con fecha de pago a 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- 7. Alineamiento Vial.**
- Presenta **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000214/25** de fecha 9-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, La Estanzuela en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en el cual se indica en los estudios de Vialidad **SI** se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Carretera Nacional deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros medidos del eje central de la carretera hacia el predio, para la calle sin nombre colindante al noroeste del predio deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio, en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;
- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio N° DPCE-SAP-AR-071-2025 de fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENCIA DE AUTOS, TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ**, a ubicarse en la Carretera Nacional, La Estanzuela, Monterrey Nuevo León, Expediente Catastral [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
9. Estudio de impacto vial.
- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco realizado y signado por Ing. Ricardo Fabián Martínez Flores con número de cédula Profesional 2710595, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.
- Presenta estudio de revisión estructural, de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, anexa Carta Responsiva de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco realizada por el Ing. [REDACTED] con número de cedula profesional 9398105 en relación al proyecto solicitado, del predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- F) 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;
- V. Pago de derechos correspondientes;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) y a su vez es requerida en la fracción III incisos b), e), f), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado D) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el apartado E) de los numerales 5,6,8, 9 y 10 respectivamente, del presente resolutivo.

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 subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de dicha licencia.

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C) y a su vez es requerida en la fracción III incisos a), c), e), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado D) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del presente resolutive.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), fracción III, inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León del presente resolutive.

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 (regularización) para **COMERCIO** (Venta de Automóviles, Camiones y Motocicletas) y **SERVICIOS** (Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz).

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, inciso D), fracción VI, del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del presente resolutive.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso E), numeral 7, del presente resolutive.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso E), numeral 10, del presente resolutive.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso E) numeral 8, 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;

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso D), fracción VIII del artículo 160 Bis, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, del presente resolutivo.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, por inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo y Edificación, por la cantidad de \$ 10,137.34, con número de recibo folio 329000006380 de fecha 07-siete días del mes de agosto de 2025-dos mil veinticinco, 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;

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso D), fracción XII, 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,

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, 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.

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso D), fracción VIII del artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, del presente resolutivo.

H) 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, C) fracción III inciso c), del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, D) fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, E), numerales 1 y 4 respectivamente y G) 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 E), numerales 4 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 Uso de Suelo, de la Licencia de Construcción (regularización) y de la Licencia de Edificación (regularización) para Comercio (Venta de Automóviles, Camiones y Motocicletas) y Servicios (Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz).

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.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

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 lo 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

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, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 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, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANALISIS TECNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)51-003-003, le resulta aplicable el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 en congruencia con 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 de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 E y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO-EL DIENTE**, dando frente a la Carretera Nacional en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, atento a lo anterior, y dado que el predio se encuentra en la "Delegación Huajuco", se tiene que el citado plan 2013-2025, menciona en octavo párrafo del punto 10.3 del apartado de notas, lo que a continuación se transcribe: "Para la Delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 o el que en su momento lo sustituya", por lo tanto de acuerdo a dicho plan, , **en donde el uso solicitado para 2.6.1 VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS, son considerados como PERMITIDOS y 3.3.7 TALLERES ELÉCTRICOS Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ son considerados como CONDICIONADOS.**

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el **punto II** del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: "... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); **Subcentros Urbanos (SCU)** y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en congruencia con Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **SCU-SUBCENTRO URBANO** le son aplicables los **Requerimientos II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

- **Requerimiento II. Contaminación:** Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° **GDV/092/26** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-162/25** de fecha 13-trece días del mes de marzo del 2026-dos mil veintiséis, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir.
- **Requerimiento III. Impacto Vial:** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número **PRT/849/2025** de fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, a través del cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.
- **Requerimiento IV. Seguridad:** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante con Oficio N° **DPCE-SAP-AR-071-2025** de fecha 19-diecinove días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

AGENCIA DE AUTOS, TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ, a ubicarse en la Carretera Nacional, La Estanzuela, Monterrey Nuevo León, Expediente Catastral [REDACTED] 2 se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Javier G. Martínez Martínez con número de gafete 6626, adscrito a esta Secretaría, en fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que a la porción de la propiedad que nos ocupa se da uso de agencia de automóviles nuevos con taller mecánico para servicio de la misma marca, los trabajos, los trabajos de construcción se encuentran totalmente terminados, a la porción de terreno restante no se da uso alguno y el desnivel del terreno si corresponde a lo referido en el plano 4/4. Los trabajos de construcción ya concluyeron y las diferencias encontradas que se dan sobre del área del pasillo lateral (norte) son que la techumbre que cubre parte de este se extiende hasta el eje 6 y no solo hasta el eje 5 como se refiere en el plano presentado además de que el ancho del pasillo se redujo a un aprox. de 05.00 mts., mientras que el pasillo de 01.00 mts. que se representa como área verde (costado sur de la edificación) no existe este espacio fue ocupado por el mismo volumen de la edificación, además de que al final el eje 1 se desplanto a 12.00 mts. al poniente del eje 2 aumentando también con eso el volumen del edificio en aprox. de 200.00 m2. Con relación a lo que se presenta en el cuadro de construcción por ende reduciendo el área libre, con relación al área jardinada se puede mencionar que después del pasillo lateral existente el total del área del patio posterior no cuenta con firme de concreto y se habilito con grava, dejando todo este espacio como área de absorción. Los cajones 4 y 5 no se habilitan (en el lugar existe un área de exhibición) los cajones 7,8 y 9 no cuentan con la profundidad requerida y al fondo del inmueble no se encuentran dibujados, pero si existe el espacio para habilitarlos (si se usó este espacio para estacionar automóviles) cabe hacer la referencia de que si se respeta el área de afectación y ahí se habilitan 7 cajones más. Se anexan microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes, así como el número oficial a la vista. Se anexan microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes, así como el número oficial a la vista. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 por Regularizar: 1,449.16 m2
M2 de Construcción total: 1,449.16 m2
ML de Barda: 423.19 ML

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 1,449.16 m2
M2 de Edificación por regularizar 1,449.16 m2
M2 totales: 1,449.16 m2
M2 Estacionamiento Techado: 0.00m2
No. de cajones de estacionamiento: 23- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

Nº NIVELES	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	109.73	109.73	AREA DE ACCESO ENTRADA Y SALIDA, AREA DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO (23-CAJONES) ACCESO AL ÁREA DE EXHIBICIÓN, RECEPCIÓN, ESPERA, GERENTE

			MODULOS DE ATENCIÓN, SERVICIO, OFICINAS, BAÑOS HOMBRES Y MUJERES, REFACCIONES, ALMACEN, AREA DE TALLER, CTO DE LAVADO, MONTAJE, HERRAMIENTAS, HIDRONEUMATICOS, CTO. ELECTRICO, ALMACEN, COMEDOR, BAÑOS, CTO DE BASURA.
1 NIVEL	1,339.43	1,339.43	AREA ADMINISTRACIÓN(SALA DE JUNTAS, GERENTE, RECEPCIÓN, BAÑO, SITE, ESCALERAS)
TOTAL	1,449.16	1,449.16	VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS Y TALLER ELECTRICO Y MECANICO AUTOMOTRIZ. CON ESTACIONAMIENTO PARA 23-CAJONES(01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS).

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025, PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE CAÑÓN DEL HUAJUCO MONTERREY 2010-2020 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Los lineamientos urbanísticos aplicables para la delegación **HUAJUCO**, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. 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 :	4,731.50 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	3,312.05	0.28	1,339.43	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	16,560.25	0.30	1,449.16	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.30	1,419.45	0.72	3,392.07	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.30	1,419.45	0.34	1,630.90	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 8- NIVELES		02- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		8.61 METROS *		SI cumple

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

* Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° PRT/954/2025, de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de planta baja con una variación de 4.00 cuatro metros a 8.61- ocho punto sesenta y un metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico (en la superficie total de 9,945.43 m2) Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (regularización) y Edificación (regularización) para Comercio (Venta de Automóviles, Camiones y Motocicletas) y Servicio(Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz) en el inmueble ubicado en la Carretera Nacional sin



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

número, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con número de expediente catastral (70) 51-003-003, bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000239-25-05.

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

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

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS	50.00	M2	* 577.95 M2	12-CAJONES	23 –cajones(01-cajón para discapacitados).	SI cumple
TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ	40.00	M2	*257.32 M2	7-CAJONES		
REQUIERE	Total =19-CAJONES					

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000214/25 de fecha 9-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, La Estanzuela en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica en los estudios de Vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que conda el predio; es importante señalar que para la Carretera Nacional deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros medidos del eje central de la carretera hacia el predio., para la calle sin nombre colindante al noroeste del predio deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio, en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. GDV-092/2026 dentro del dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-162/25, de fecha a 13-trece días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000239-25-05, ubicado en la en la Carretera Nacional sin número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. GME/044/2026 y plano de fecha a los 28-veintiocho días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el VISTO BUENO CONDICIONADO mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.

- Mediante oficio número oficio **PRT/849/2025** de fecha a los 10-diez días del mes de noviembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/934/2025** de fecha a los 10-diez días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras contempladas.
- Mediante oficio número **PRT/207/2026** de fecha a los 23-veintitres días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante Oficio N° DPCE-SAP-AR-071-2025 de fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENCIA DE AUTOS, TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ**, a ubicarse en la Carretera Nacional, La Estanzuela, Monterrey Nuevo León, Expediente Catastral **2** se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0902/2024 de fecha 22-veintidos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**, que consiste en las actividades de preparación del sitio, urbanización y construcción, en un predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en la colonia Estanzuela en el Municipio de Monterrey Nuevo León En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

DECIMO PRIMERO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, que a la letra señala: **Artículo 212.** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: I. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300-trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; **III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;** IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. **En el presente caso se solicita un uso no habitacional, aplica lo establecido en la fracción III de la Ley antes invocada.** El pago del 7% del predio identificado con el n° de expediente catastral **2** la superficie correspondiente al predio es **9,945.43** metros cuadrados; de los cuales son por autorizar, el total de los mismos restandole las áreas de afectación y vialidades, es decir lo correspondiente a la cesión al municipio para vialidad(afectación vial indicada en el plano del proyecto presentado) de **1,137.78** metros cuadrados, quedando una superficie neta de **8,807.65** metros cuadrados, correspondiéndole en el presente caso la superficie de **616.5355** metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Dirección de Catastro del INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, que es de **\$4,664.80 (cuatro mil seiscientos sesenta y cuatro pesos 80/100 M. N.)** por metro cuadrado, resultando por lo tanto a pagar la cantidad total de **\$ 2,876,014.80 (dos millones ochocientos setenta y seis mil catorce pesos 80/100 M. N.),** para cumplir con esto el interesado acompañó recibo oficial de la Tesorería Municipal con número de Folio342G-10295 de fecha 06 de marzo del 2026, de acuerdo a lo establecido en el artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y a lo establecido en el artículo 65 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

DECIMO SEGUNDO. OPINIÓN TÉCNICA

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **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 de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 E y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO EL DIENTE**, dando frente a la Carretera Nacional en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, atento a lo anterior, y dado que el predio se encuentra en la "Delegación Huajuco", se tiene que el citado plan 2013-2025, menciona en octavo párrafo del punto 10.3 del apartado de notas, lo que a continuación se transcribe: *"Para la Delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 o el que en su momento lo sustituya"*, por lo tanto de acuerdo a dicho plan, **en donde el uso solicitado para 2.6.1 AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS Y 3.3.7 TALLER ELECTRICO Y MECANICO AUTOMOTRIZ son considerados como PERMITIDOS Y CONDICIONADOS,** donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) En cuanto a la Construcción(regularización) queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO** para la superficie total del terreno de 9,945.43 metros cuadrados del predio motivo de solicitud, **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS) Y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**, para la superficie de terreno (ARRENDADA) de 4,731.50 metros cuadrados, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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.).
5. La presente licencia de construcción (Regularización) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
6. 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.
7. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 4 al 4 de 4)** 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 (VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS) Y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)**
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como mínimo 19-diecinueve cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

capacidades diferentes, y el proyecto cuenta con 23-cajones (01-cajón para discapacitados), tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.

5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **1,419.45 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios o 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. GDV/0092/2026 y LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-162-25 de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

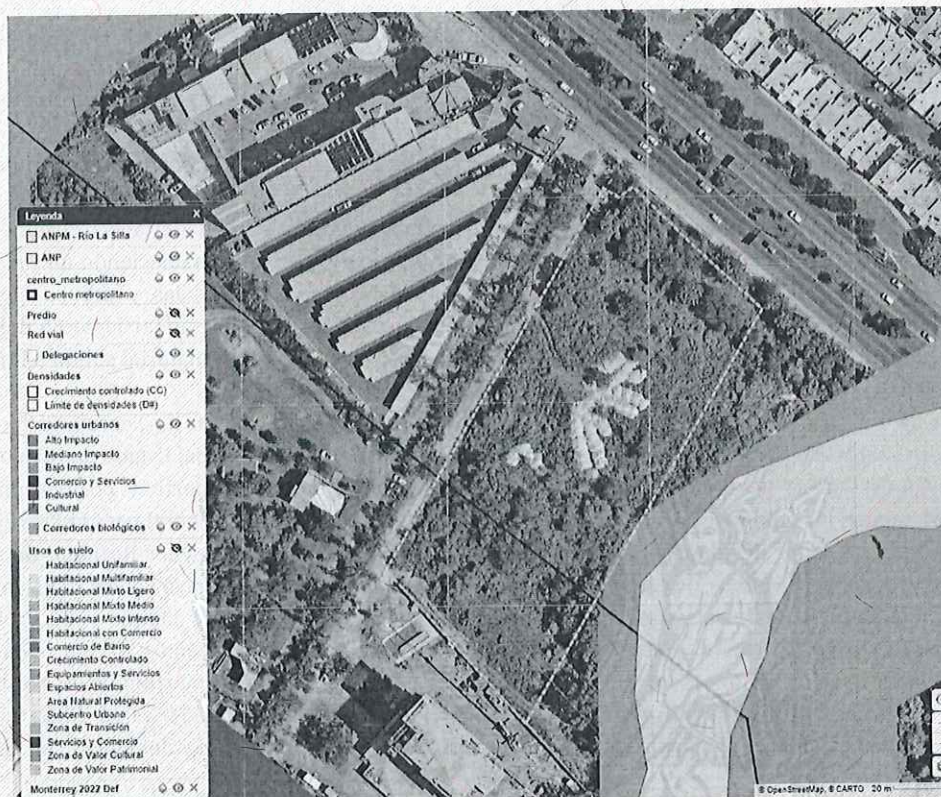
Durante la ejecución del proyecto, deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en las Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición (pública y privada); actividades asociadas a la misma; así como las relacionadas con la operación, limpieza y/o mantenimiento de vías, patios y espacios, públicos y privados; para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera (Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el día viernes 5 de junio de 2020) (en adelante "la NAE") y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante "RPA e IUM"); Con relación a las etapas del proyecto, Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico (en la superficie total de 9,945.43 m²):

En lugares urbanizados y/o edificados con anterioridad, dentro de los Corredores Biológicos deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Deberá procurar mantener en estado natural las áreas libres existentes absteniéndose de maltratar o extraer especímenes de flora y fauna presentes en el sitio, así como de introducir especies exóticas o ajenas a la zona y permitir el paso de la fauna silvestre en la parte donde se encuentra colindante a un corredor biológico.
- b) Para futuras construcciones dentro del corredor biológico deberá respetar el paso libre de fauna silvestre. Evitar exponer al aire libre residuos orgánicos, talas como restos de comida, o cualquier otra acción u omisión que propicie condiciones favorables para atracción o interacción con fauna silvestre, en especial especies mayores de reptiles, aves y mamíferos. Ver imagen a continuación donde se muestra el río la silla y el Corredor biológico correspondiente.
- c) Estar atento a protocolos normas o recomendaciones de las autoridades competentes en materia de flora y fauna silvestre (PROFEPA, SEMARNAT u Organismo Público Descentralizado, Parques y Vida Silvestre de Nuevo León, Secretaría de Medio Ambiente.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026



Generales

1. De acuerdo con la Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio No. SMA/DIRA/0902/2024) en el apartado de los Términos, numeral Quinto; se refiere solo a las actividades de preparación del sitio, urbanización y construcción de 7 "pads" o "islas comerciales" para arrendamiento o venta, por lo que deberá cumplir con los términos y condicionantes en ella establecidos.
2. Estar atento a protocolos, normas o recomendaciones de las autoridades competentes en materia de flora y fauna silvestre (PROFEPA, SEMARNAT u Organismo Público Descentralizado, Parques y Vida Silvestre de Nuevo León, Secretaría de Medio Ambiente).
3. Utilización de tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
4. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).
6. 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 (fracción I del artículo 79 del RPA e IUM).

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

7. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM). De Refacciones y Accesorios Automotrices
8. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
9. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (artículo 66 del RPA e IUM).
10. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de materiales o sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad de 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 sólidos y/o de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM). Queda prohibido la derrama o vertido de grasas, gasolina o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial. (artículos 66 y 67 de RPA e IUM).
11. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (artículo 168 en especial fracción III de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
12. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y las normas oficiales que resulten aplicables y los Residuos de manejo especial y los sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, las normas ambientales estatales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y de Protección Ambiental e Imagen Urbana; ambos del municipio de Monterrey; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables de los apartados 6, 7 y 8 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
13. 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 (artículo 77 del RPA e IUM).
14. El espacio destinado a área verde deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo, con dimensiones de al menos 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura sobre el cepellón por cada 100 m² de área jardinada. Asimismo, deberá cumplir con el número de árboles en estacionamiento, a razón de 01-un árbol por cada 02-dos cajones; para el caso de cajones a cielo abierto ("no techados", "libres" o "descubiertos"), éstos deberán plantarse en el sitio, y para el caso de cajones techados ("cubiertos"), deberán compensarse en vivero autorizado, así como realizar el pago de las cuotas correspondientes en alguna de las cajas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas y Administración de este Municipio (previo a la etapa de Construcción y Operación de futuras ampliaciones).
15. 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.

Regularización Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción y Uso de Edificación para **Comercio (Venta de Automóviles, Camiones y Motocicletas) y Servicio (Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz) en una superficie arrendada de 4,731.50 m²:**

Los presentes lineamientos son solamente por las actividades de **Venta de Automóviles, Camiones y Motocicletas y de Servicio de Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz**, actualmente en operación en la superficie de **4,731.50 m²** y consistentes con la autorización en materia de impacto ambiental, en cuyo alcance no se encuentran la etapa o actividades de operación y mantenimiento:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

16. Deberá acudir ante la autoridad Ambiental competente en el estado para que determine lo conducente respecto de la operación y mantenimiento de las actividades que se realizan actualmente en el predio. Para las obras o actividades que, en su momento se pretendan realizar en el resto de la superficie, deberá acudir, previo a su ejecución, a la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para solicitar, obtener y acreditar en su caso, la Autorización en Materia de Impacto Ambiental o, de ser el caso, documento que acredite la no aplicabilidad.
17. Deberá privilegiar la utilización de tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
18. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (artículo 25 del RPA e IUM).
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; en caso de que se genere algún residuo los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y las normas oficiales que resulten aplicables y los Residuos de manejo especial y los sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, las normas ambientales estatales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y de Protección Ambiental e Imagen Urbana; ambos del municipio de Monterrey.
20. Deberá atender los protocolos relativos a avistamientos o posibles interacciones directas con fauna, que emitan las autoridades de Protección Civil o de Parques y Vida Silvestre del Estado de Nuevo León.
21. En ningún momento deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición (publicada en el diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 13 de enero de 1995 y modificada mediante decreto publicado en el D. O. F. el día 03 de marzo del 2013). De acuerdo a la actividad o etapa de proyecto y la imagen tomada del programa eCarto donde se observa zona predominante residencial y en correlación con la tabla siguiente los límites son:

TABLA 1. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES.

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

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

22. Durante la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (operación y mantenimiento y, en su caso, abandono), deberá observar y cumplir los siguientes lineamientos: en materia de Imagen Urbana:
 - A. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por los propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de los predios que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1. de la NAE).
 - B. Todo establecimiento de servicio deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar provocar la emisión de polvo y partículas a la atmósfera, para ello se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.2. de la NAE):

- a) Por medio de barrido y/o aspirado.
 - b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable. Evitando encharcamientos.
- C. En el barrido, limpieza y eliminación de polvos y partículas de techos y azoteas se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.3. de la NAE):
- a) Por medio de barrido-aspirado
 - b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable.
 - c) Podrán utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación:
 - 1. Estabilidad y resistencia mecánica
 - 2. Impermeabilidad
 - 3. Resistencia a la acción de las raíces sobre la estructura
 - 4. Seguridad Civil en Maniobras
- D. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2. de la NAE).
- E. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
- F. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento
- G. Los estacionamientos de vehículos deberán contar con un programa de operación, de limpieza y mantenimiento permanente, utilizando sistemas y/o mecanismos para evitar provocar la emisión, suspensión y re-suspensión de polvo y partículas a la atmósfera. En caso de contar con tratamientos superficiales o pavimento de tipo concreto hidráulico o asfáltico, deberá utilizar mecanismos de barrido aspirado, manual o mecánico barrido húmedo, empleando la cantidad mínima requerida de acuerdo con la textura del suelo y la superficie total de área afectada, que se indican en la Tabla siguiente (numeral 8.1.1.2. de la NAE).

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

Ruido y/o Vibraciones

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o ponga en riesgo su integridad (fracción I, II del artículo 79 del RPA e IUM).
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
27. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 79 del RPA e IUM).
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
29. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

33. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
34. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que les resulten aplicables por su origen, naturaleza o composición (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

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

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

Reforestación

1. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 17-dieciséis árboles nativos con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 12-dos árboles, (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), y debido a que 3-tres cajones estarán bajo construcción deberá reponer 2-dos árboles al vivero municipal y sus respectivo pago de cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92). Por lo que deberá contar en total en el sitio con 27-veintisiete árboles con las características arriba mencionadas, y una aportación de 2-dos árboles al vivero municipal; para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/044/2026 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banquetta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral 51-003-003, con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. El solicitante deberá instalar los dispositivos de control del tránsito de acuerdo a la norma oficial vigente en el momento de su implementación.

e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/849/2025 de fecha a los 10-diez días del mes de noviembre del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 4 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha abril del 2025, en el cual Ricardo F. Martínez Flores, Ingeniero Civil con cédula profesional 2710595 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite **OPINIÓN TÉCNICA** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 - Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 - Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
 - Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
 - La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad 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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que propone con doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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.

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodadura en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- Con respecto al taller mecánico y de conformidad con el Artículo 105 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública. Así mismo, no se deberá utilizar la vía pública como zona para almacenar vehículos usuarios del taller mecánico.
- Conforme a lo indicado en el Artículo 4 del Reglamento de Vialidad y Tránsito, se entenderá que un vehículo es de carga pesada cuando tenga una capacidad de carga mayor a 3.5 toneladas o una longitud mayor a 6.5 metros. El proyecto no cuenta con área para la carga y descarga de vehículos ni para las maniobras vehiculares del vehículo que los remolcara (madrina), por lo que no cumple con lo indicado en el Artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Por lo anterior, queda condicionado a no utilizar vehículos de carga pesada, ni vehículos denominados "Madrinas". Así mismo, deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

Al respecto se nos presenta un escrito firmado por Felipe Treviño Uribe, representante legal de Evolución Automotriz S.A. de C.V., en el cual se explica el proceso de entrega de automóviles en la agencia, indicando lo siguiente: *"para la llegada de los autos nuevos para venta será a través de plataformas de un solo vehículo y las maniobras de descarga de los mismos serán hechas al interior del inmueble, sin uso de la vía pública para ello"*. El titular queda condicionado a continuar con el proceso de entrega descrito, evitando el uso de vehículos de carga pesada.

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

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección

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

- f) **En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/934/2025** de fecha a los 10-diez días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

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

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS:

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad de 9.00m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLOGICO.

Se determinó que la litología del sitio está compuesta por un afloramiento de un suelo aluvial compuesto por arenas, limos y arcillas. El estudio de mecánica de suelos reporta un paquete de material aluvial compuesto por arcillas color café oscuro de 1.5m. de espesor, que sobre yace a arcillas color café claro con gravas que se presentan hasta los 2.3m. de profundidad, y como basamento gravas de caliza empacadas en arcillas de color café amarillento hasta los 8m. que fue la profundidad máxima explorada. El Subsuelo del polígono en estudio está conformado por rocas lutitas sanas y alteradas de la Formación Méndez. Tectónicamente el área de estudio es estable, es decir no se conoce ni se encontró la evidencia de fallas activas o corrimientos de terreno. En el área de estudio no existe riesgo geológico, para el proyecto ni para su entorno.

CONCLUSIONES

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05

OFICIO: SDU/01464/2026

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ingeniero [REDACTED] (Cédula Profesional: 1825655) para el Estudio de Mecánica de Suelos y el Ing [REDACTED] (Cédula Profesional :6675427) para el Estudio Geológico.
- Adicionalmente, se deberá seguir las siguientes recomendaciones generales:
 - El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato de desplante recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, serán llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
 - El nivel de desplante de las cimentaciones deberá estar dentro de estrato de roca sana.
 - Todas las Tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
 - Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
 - Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
 - En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
 - Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
 - Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
 - Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de mecánica de Suelos.

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.

g) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/207/2026 de fecha a los 23-veintitres días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiseis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

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

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGIA

De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio en una zona de Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento, por lo que mediante, por lo que mediante el oficio SDU/067/26 de fecha de 16 de enero de 2026, se envió a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, quienes en oficio 083/CIG/2026 de fecha 09 de marzo de 2026, emitieron una opinión.

CON RESPECTO AL CUMPLIMIENTO HIDRÁULICO AL ESTUDIO HIDROLÓGICO.

De acuerdo con el complemento Hidráulico al Estudio Hidrológico, realizado por el Ing. 3 (Cedula Profesional 1886060) con fecha de marzo de 2026; esta Dirección considera que ya cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de HIDROLOGIA, CORRESPONDIENTE A LA Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender lo siguiente:

- Deberá tomar en cuenta las recomendaciones emitidas por la Dirección del Centro de información Geoespacial, Subsecretaría de Planeación, dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio N° 083/CIG/2026, recibido en esta Dirección el día 10 de marzo de 2026 (se anexa oficio), en donde se menciona lo siguiente:
 - En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: *"Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto impacto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quien deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento"*, por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
 - Se solicite se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.
 - Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
 - Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
 - Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
 - Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.
- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional 1886060) para el Estudio Hidrológico-Hidráulico y el Complemento Hidráulico al Estudio Hidrológico.
- 1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- 2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- 3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- 5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
- 6. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional 1886060), en el estudio hidrológico.
- 7. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo, respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.
- 8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

i) La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, mediante oficio número 083/CIG/2026 de fecha a los 09-nueve días del mes de marzo del año 2026 - dos mil veintiseis, emite una Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica, mediante la cual recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: *"Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto impacto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quien deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento"*, por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026

- Se solicite se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmosfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

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

- Mediante Oficio N° DPCE-SAP-AR-071-2025 de fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENCIA DE AUTOS, TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ**, a ubicarse en la Carretera Nacional, La Estanzuela, Monterrey Nuevo León, Expediente Catastral [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0902/2024 de fecha 22-veintidos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**, que consiste en las actividades de preparación del sitio, urbanización y construcción, en un predio ubicado en la Carretera Nacional sin número, en la colonia Estanzuela en el Municipio de Monterrey Nuevo León En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

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 FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO (para la superficie total del terreno de 9,945.43 metros cuadrados), LICENCIA DE USO DE**



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000239-25-05
OFICIO: SDU/01464/2026**

SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS) y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ) para la superficie (Arrendada) de 4,731.50 m²., respecto del inmueble ubicado en la CARRETERA NACIONAL SIN NÚMERO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEÓN, conformado de una superficie total de terreno de 9,945.43 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con 1,449.16 metros cuadrados de construcción por regularizar y 1,449.16 metros cuadrados de uso de edificación por regularizar.

SEGUNDO. 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.

TERCERO. 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.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, establecido en el artículo 327 de la referida Ley.

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

SEXTO. 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.

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

OCTAVO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente, lo anterior con fundamento en lo señalado en el artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

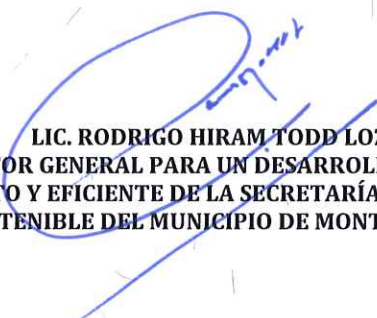
NOVENO. Expídase la de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO** (para la superficie total del terreno de 9,945.43 metros cuadrados), **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS) Y SERVICIOS (TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ)** para la superficie (Arrendada) de 4,731.50 m2., con 1,449.16 m2 de construcción por regularizar y 1,449.16 m2 de uso de edificación por regularizar, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----


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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE


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


SCS/ OCRA/ JEGH/ GIM / Dage

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Gerardo Zavala en su carácter de apoderado siendo las 1:03 horas del día 09 del mes de 05 del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 292614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Luis Gerardo Zavala Castillo

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN [Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000239-25-05
	Fecha de Clasificación	15 de Junio 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 06-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4.Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.