



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. JOSUÉ GARZA VILLARREAL (PROPIETARIO) Y JUAN JOSÉ GUTIÉRREZ CHAPA (REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS THMX S.A.P.I DE C.V.)

DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-USDS-000282-25-03 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 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis. -----
---- VISTO. - el expediente administrativo L-USDS-000282-25-03, formado con motivo de la solicitud el día 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, por la C. NADIA MADELEINE RODRIGUEZ NIÑO en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada Desarrollos THMX S.A.P.I de C.V. (titular), y del C. Josué Garza Villarreal propietario del inmueble ubicado en la AVENIDA IGNACIO MORONES PRIETO, SIN NÚMERO, COLONIA DEL CARMEN, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, conformado de una superficie de L-007= 420.56 Y L-008= 420.56 (841.12 metros cuadrados), e identificado con los expedientes catastrales números [REDACTED] 2
[REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA), USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (RESTAURANTE Y COMIDA PARA LLEVAR. 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 fracción III, IV y X, 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160,160 BIS y162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

A) 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 la C. NADIA MADELEINE RODRIGUEZ NIÑO en su carácter de apoderada, del propietario y titular (Josué Garza Villarreal y Desarrollos THMX S.A.P.I de C.V) del predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 13163168, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 21-veintiún días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis.

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.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 5,702.25 (cinco mil setecientos dos pesos 25/100 M.N), con número de recibo folio 3290000006771 de fecha 4-cuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000282-25-03.



- 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 de **Acta Fuera de Protocolo Número 125/26, 702/2025**, En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Eduardo Manautou Roesch Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, Hago constar que el Acto que Ratifican es un Contrato de Arrendamiento que celebran, por una parte el señor **Josué Garza Villarreal (denominado en lo sucesivo para efectos de este contrato como "El Arrendador")**, y por la otra, la empresa denominada **"Desarrollos THMX, S.A.P.I de C.V"** representada en este acto por el señor Juan José Gutiérrez Chapa en su carácter de Representante Legal **("El Arrendatario")**, celebrado en fecha 14-catorce días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós del Lote de terreno marcado con el número 7, con una superficie de 420.56 m2 dando frente a la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto y del Lote número 8, con una superficie de 420.56 m2 dando frente a la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 13,495-trece mil cuatrocientos noventa y cinco**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; que por medio de este instrumento se hace constar la constitución de la sociedad denominada **"DESARROLLOS THMX, S.A.P.I de C.V"**, donde se nombra como representante legal a **Mauricio Javier Barrera Garza y Juan José Gutiérrez Chapa** con los siguientes poderes: a) **Poder general para actos de administración**, b) Poder general para pleitos y cobranzas, c) Poder general para actos de administración laboral, d) Poder general cambiario y e) **Poder general para actos de dominio**; Registrada ante el Registro Público de Comercio. Baio Folio Mercanti [REDACTED] **4**
- Presenta copia simple del poder, de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco mediante el cual el propietario el C. Josué Garza Villarreal otorga a los apoderados a favor de Georgina Itzel Quintero Dueñas, Emilia Karina Castillo López, Luis Carlos Garza Sánchez, Marcela Alanís Briones, Melissa Rodríguez Mendoza y Nadia Madeleine Rodríguez Niño un **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO PERO GENERAL EN CUANTO A LAS FACULTADES OTORGADAS SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN**, respecto al bien inmueble ubicado en la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, Sin número, Colonia del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expedientes catastrales [REDACTED] **2** (superficie 420.56 metros cuadrados) y [REDACTED] **2** (superficie 420.56 metros cuadrados), con una superficie total de 841.12 metros cuadrados, y en la cual presenta testigos a los C.C. Camilo Chapa Chávez y José Rodolfo Huerta Salinas; Ratificado según el **Acta Fuera de Protocolo No. 125/22,287/2025**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch Notario Público, Titular de la Notaría Número 125-ciento veinticinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado.
- Presenta copia de **Acta Fuera de Protocolo Número 125/22,635/2025**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, Yo Licenciado Eduardo Manautou Roesch Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, Hago constar que el Acto que Ratifican es una Carta Poder que celebra el sr. Juan José Gutiérrez Chapa como Apoderado de la Sociedad **"Desarrollos THMX S.A.P.I de C.V"** dando un poder amplio, cumplido, bastante y en cuanto derecho sea necesario a favor de Nadia Madeleine Rodríguez Niño de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2025 dos mil veinticinco en la cual le otorga a) Poder general para pleitos y cobranzas y b) Poder general para actos de administración con la vigencia de 1 año a partir de su otorgamiento. Presenta dos testigos siendo los [REDACTED] **3**
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Josué Garza Villarreal**, con número [REDACTED] **5** (Propietario).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Juan José Gutiérrez Chapa**, con número [REDACTED] **5** (Apoderado Desarrollos THMX S.A.P.I de C.V).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Nadia Madeleine Rodríguez Niño**, con número [redacted] **5** [redacted] apoderada de **Josué Garza Villarreal**(Propietario) y de **Desarrollos THMX S.A.P.I de C.V.**.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] **3** [redacted] con número [redacted] **5** (Testigo)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] **3** [redacted] con número [redacted] **5** (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 **SDU/02708/2025** dentro del número de expediente administrativo **FLDA-000096-25-02**, a los 1-un días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco donde se autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR)** respecto del inmueble ubicado en la **Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, Sin Número , Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] **2** [redacted]** el cual cuenta con una superficie de 420.56 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio **SDU/02713/2025** dentro del número de expediente administrativo **FLDA-000097-25-02**, a los 2-dos días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco donde se autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE CON COMIDA PARA LLEVAR)** respecto del inmueble ubicado en la **Avenida Ignacio Morones Prieto, Sin Número , Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] **2** [redacted]** el cual cuenta con una superficie de 420.56 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 3 al 3 de 3) correspondientes al trámite **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar)** con contenido de los mismos (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 y Dictamen de seguridad vial de fecha del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por la Ing. Civil [redacted] **3** [redacted] con número de cedula profesional 5880505, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la **Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, Sin Número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con los números de expedientes catastrales [redacted] **2** [redacted]**

Presenta copia simple del Plano de la Colonia del Carmen con sello aprobado del comité de planificación en fecha 24-veinticuatro del mes de abril del año 1970-mil novecientos setenta y registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] **4** [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.

• En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-159/25 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio GDV/645/2025, de fecha 02-dos días del mes de diciembre del 2025-dos mil veinticinco en el cual, dicha Dirección, No manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, Sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 para el giro de Servicios (Restaurante).

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.

• No aplica Estudio Geofísico-Geológico, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico, sin embargo, si tiene riesgo Hidrológico según el visor del mapa de Riesgo de Nuevo León 1ra. Etapa por lo que presenta el estudio Hidrológico realizado en fecha 15-quince días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis y firmada por el [REDACTED] 3 con cedula profesional número 13028953. Por lo que se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

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.

• No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado por 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.

• No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado por el artículo 311, fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

B) Requisitos de Acuerdo a la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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 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:

- 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 A), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), c), e), b), d), h), i) y j) respectivamente 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 Publica número 5706- cinco mil setecientos seis en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado José Alejandro Treviño Cano, Titular de la Notaria Publica número 98-noventa y ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; referente al Acto Jurídico CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES celebrada por la parte al señor JOSUE GARZA VILLARREAL en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA" de los expedientes catastrales [redacted] 2 Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] 4

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

- Presenta copia simple de estado de cuenta de predial, con fecha de impresión 03-tres días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial correspondiente del 1er al 6to bimestre del año 2026-dos mil veintiséis, pagado en fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, con Número de Recibo LINEA-435525 para el expediente catastral [redacted] 2
- Presenta copia simple de estado de cuenta de predial, con fecha de impresión 20-veinte días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial correspondiente del 1er al 6to bimestre del año 2026-dos mil veintiséis, pagado en fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, con Número de Recibo LINEA-435544 para el expediente catastral [redacted] 2

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;

- Presentan 4-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores impresas a color para cada uno de los lotes identificados con los expedientes catastrales [redacted] 2

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;

- El giro solicitado para 3.4.5 RESTAURANTES y 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, son considerados como PERMITIDOS por encontrarse frente a una zona clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo cual No le aplica lo establecido en el Artículo 160 BIS, Fracción VIII de las Reformas al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio 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 comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección [REDACTED] 1 expedido por CFE- Comisión Federal de Electricidad de Monterrey del periodo facturado de 26-veintiséis días del mes de noviembre al 29-veintinueve días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco.

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 del Director Responsable de la Obra de fecha 21-veintiún días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 13163168, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar), para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Carta Responsiva de la Memoria de Cálculo Estructural (Restaurante y comida para llevar) de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 7941463 para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva), Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar) para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

- Presenta Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural (Muro de contención) de fecha de 08-ocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 1985461 para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva), Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar) para el predio ubicado en la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

- Presenta Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural (Cisterna) de fecha de 20-veinte días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 13163168 para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva), Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar) para el predio ubicado en la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Movilidad** de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, firmada por la Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 5880505, para el trámite de la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva), Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar)** para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]

- Presenta Carta Responsiva del **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 7363745, para el trámite de la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva), Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar)** para el predio ubicado en la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]

- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 15-quince días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, realizado por la empresa **HIDROLOGÍA HIDRÁULICA** y signado por [REDACTED] con número de cédula Profesional 13028953, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]

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 contenga la documentación e información antes requerida, en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

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

- El solicitante estable en la Solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

C) **Para el trámite de licencia de construcción (obra nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:**

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

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

II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

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

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

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **obra nueva** de construcción de **131.41** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de **obra nueva** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: *"...Los requisitos*

para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de **131.41** metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO **4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por la **C. NADIA MADELEINE RODRIGUEZ NIÑO** en su carácter de apoderada de (Josué Garza Villarreal (Propietario) y Desarrollos THMX S.A.P.I de C.V (Titular), del predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, Sin Número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales **2** a través de la cual solicita la **Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el **3** con número de cedula profesional 13163168, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 21-veintiún días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 3 al 3 de 3) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la **C. Nadia Madeleine Rodriguez Niño** en su carácter de apoderada, del propietario y titular (Josué Garza Villarreal y Desarrollos THMX S.A.P.I de C.V), y Director Responsable de Obra el **3** con número de cedula profesional 13163168, sobre el predio que nos ocupa.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **B)** del artículo 160 bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente resolutivo.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **B)** del artículo 160 Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Monterrey, Nuevo León, del presente resolutivo.

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

- Presenta **Memoria de Cálculo Estructural (Restaurante y comida para llevar)** de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el **3** con número de cedula profesional 7941463, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales **2**

- Presenta Carta Responsiva del **Asesor en Seguridad Estructural (Muro de contención)** de fecha de 08-ocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Civil **3** con número de cedula profesional 1985461 para el trámite de la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva), Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar)** para el predio ubicado en la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales **2**

- Presenta Carta Responsiva del **Asesor en Seguridad Estructural (Cisterna)** de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, firmada por el Ingeniero Civil **3** con número de cedula profesional 13163168 para el trámite de la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva), Uso de Edificación para Servicios**



(Restaurante y comida para llevar) para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000120/25 en fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que **no** se prevé la modificación de los lineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000121/25 en fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que **no** se prevé la modificación de los lineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Ignacio Morones Prieto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 7941463, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural (Restaurante y comida para llevar) mediante dicha estudio y carta responsiva en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, Sin Número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha 23-veintitres días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, realizada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 1985461, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural (Muro de Contención) mediante dicha estudio y carta responsiva en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, Sin Número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, realizada y signada por el Ingeniero [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 13163168, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural (Cuarto de Cisterna) mediante dicha estudio y carta responsiva en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, Sin Número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el [REDACTED] 3 con cedula profesional 7363745, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva en relacion al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Docto Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

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

- Presenta Vo. Bo. otorgado por los Bomberos de Nuevo León A.B.P, con número de folio: IR25-275, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto 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 RESTAURANTE Y COMIDA PARA LLEVAR ubicado en la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto sin número, Colonia Del



Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

11. Derogado.

12. Estudio de impacto ambiental.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** 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.

13. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** 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.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- No aplica **Estudio Geofísico-Geológico**, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico, sin embargo, si tiene riesgo Hidrológico según el visor del mapa de Riesgo de Nuevo León 1ra. Etapa por lo que presenta el estudio Hidrológico realizado en fecha 15-quince días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis y firmada por el Ing. Civil [REDACTED] con cedula profesional número 13028953. Por lo que se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso n) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el [REDACTED] con cedula profesional 7363745, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Docto Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Póliza número [REDACTED] con fecha de emisión a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A DE C.V con una vigencia de 02-dos días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2026-dos mil veintiséis, respecto a la Construcción de Edificación de 1 Restaurante ubicado en la Avenida Doctor Ignacio Morones Prieto, Sin Número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Se da cumplimiento dentro del **Estudio Hidrológico** elaborado por la empresa HIDROLOGÍA HIDRÁULICA en fecha de 15-quince días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, signado por el [REDACTED] con cédula profesional número 13028953.

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

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.



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

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VI del artículo 160 Bis., del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) fracción XII del artículo 160 Bis., del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Éste requisito se cumple con la documentación descrita en el apartado cumplimiento de requisitos A), y requerida a su vez en la fracción III en el inciso d), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de ficha ambiental recibida en fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto. Sin Número. Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y con número de los expedientes catastrales: [REDACTED] ²

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

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, ya que se encuentra dentro de la Colonia Del Carmen de acuerdo al plano aprobado por el comité de planificación en fecha 24-veinticuatro del mes de abril del año 1970-mil novecientos setenta y registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] ⁴

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

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

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos,

especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,

- 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, A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos c), 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 B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el apartado C) de los numerales 6, 8, 9, 12, 13 y 14 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.

E) 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 A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos a), c), y e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del presente Dictamen.

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 (1 de 3 al 3 de 3), de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), 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 resolutivo.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA), USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (RESTAURANTE Y COMIDA PARA LLEVAR).

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 B), fracción VI, del presente resolutivo.

IX. Alineamiento Vial;

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026**

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

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

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

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

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos**, inciso B), fracción VIII 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) numeral adicional fracción V, del presente resolutivo.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 5,702.25 (cinco mil setecientos dos pesos 25/100 M.N), con número de recibo folio 3290000006771 de fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente administrativo L-USDS-000282-25-03 al expediente catastral 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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 C), numeral adicional III del presente resolutivo.

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

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

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado **Cumplimiento de Requisitos**, inciso B), fracción XIII del presente resolutivo.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso c), del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, C), numerales 1 y 3 respectivamente y E) fracciones XV y XVI, del presente resolutivo.

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado **Cumplimiento de Requisitos**, inciso E), fracción V del presente resolutivo.

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

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

G) Otros Documentos.

- Presenta escrito firmado por la C. Nadia Madeleine Rodriguez Niño en representación del Señor Josué Garza Villarreal y Desarrollos THMX S.A.P.I de C.V. donde solicita la asignación de número oficial **3016** (tres mil dieciséis).

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 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 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, 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 los expedientes catastrales 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 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** dando frente a la Avenida Ignacio Morones Prieto, la cual se clasifica como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde solicitan el uso de **3.4.5 RESTAURANTES y 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR** el cual son considerados como **PERMITIDOS**.

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por personal, adscrito a esta Secretaría, en fecha 2-dos días del mes de octubre del 2025-dos mil veinticinco, por personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, hace constar que:

- o "Que tras de constituirme frente del predio de referencia pude constar que no se da uso alguno a la propiedad, se encuentra baldía y presenta al interior vegetación nativa, se encuentra delimitado al frente por una malla ciclónica".
- o "Cabe hacer la referencia de que aún no se inicia con ninguna etapa constructiva, incluso aún no se desmonta la propiedad, no existen en el lugar, equipo, herramienta o persona alguna que denoten que se iniciara en un corto plazo con estos trabajos".
- o "Aún no se habilitan los espacios para los cajones de estacionamiento".
- o "Se anexan microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes, así como el número oficial a la vista".
- o "Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 por Construir: 131.41 m2
M2 de Construcción total: 131.41 m2
Barda por construir h=2.50 32.43 ml
(Muro de Contención)

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 131.41 m2
M2 de Edificación total: 131.41 m2
No. de cajones de estacionamiento: 5-cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	116.53	116.53	Estacionamiento para 5 cajones (04-cuatro estándar y 01-uno para discapacitados), dt pos, trastienda, área de comensales, estación preparación de horneado, estación de horneado, ½ baño, área de servicio, administración, cuarto de ósmosis, cuarto frio, contenedor de basura, área de autoservicio y cuarto de cisterna.
PLANTA ALTA	14.88	14.88	Cuarto de Tinacos
TOTAL	131.41	131.41	1 RESTAURANTE Y COMIDA PARA LLEVAR

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de los expedientes catastrales [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos, mismos que fueron fijados en los antecedentes descritos en el cumplimiento de requisitos inciso A) fracción D) del presente resolutivo.



Superficie a Dictaminar :	841.12 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	630.84	0.14	116.53	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.0 V	4,205.60	0.16 V	131.41	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	210.28	0.86	724.59	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	126.168	0.20	167.27	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	12- NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		2.90 METROS		SI cumple

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

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

SEPTIMO. ALTURAS

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".

"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", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

El proyecto no rebasa la altura de los 4.00 cuatro metros, por lo tanto, cumple.

OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO

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, , mismos que fueron fijados en los antecedentes descritos en el cumplimiento de requisitos inciso A) fracción D) del presente resolutivo.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026

GIRO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR	1-un cajón por cada 25.00 m2	*31.51 M2/25.00 M2=1-CAJÓN	05-CAJONES (04-CAJONES ESTÁNDAR Y 01-PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
i. RESTAURANTES	1-un cajón por cada 10.00 m2	*22.00 M2/10.00 M2=2-CAJONES		
TOTAL	03- CAJONES			

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000120/25** en fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco respecto al predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que en los estudios de vialidad **no** se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Ignacio Morones Prieto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000121/25** en fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número Colonia del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED], en el cual se indica que en los estudios de vialidad **no** se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Avenida Ignacio Morones Prieto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

DECIMO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV-645/2025** y dictamen **LTA-159/25** de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000282-25-03**, ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, Sin Número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/749/2025** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio No. **GME/788/2025** y plano de fecha a los 03-tres días del mes de noviembre del año 2025- dos mil veinticinco, 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 **PRT/080/2026** de fecha a los 27-veintisiete días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las



Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número oficio **PRT/100/2026** de fecha a los 30-treinta días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

DECIMO PRIMERO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presentó Vo. Bo. otorgado por los **Bomberos de Nuevo León** A.B.P, Dirección de Ingeniería contra incendios, con Oficio número folio: **IR25-275** de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto 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 RESTAURANTE Y COMIDA PARA LLEVAR** ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

DECIMO SEGUNDO. OPINIÓN TÉCNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** dando frente a la Avenida Ignacio Morones Prieto, la cual se clasifica como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual solicita los usos de **3.4.5 RESTAURANTES Y 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR** los cuales son considerados como **PERMITIDOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva), Uso de Edificación para Servicios (Restaurante y comida para llevar)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026**

dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 3 al 3 de 3)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Servicio (Restaurante y comida para llevar)**
4. 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.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. 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.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
16. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
17. 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.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026**

22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. 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-645-25 y dictamen LTA-159/25 de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante RPA a IUM): Durante la etapa de construcción.

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de la construcción 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 los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 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.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Los residuos que se generan durante las actividades de demolición o de construcción, deberán manejarse conforme lo establecido en los apartados 6, 7 y los puntos aplicables del apartado 8, de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, publicadas en el Periódico Oficial del Estado el día 26 del mes de abril del año 2023. En caso de que las cantidades generadas de dichos residuos sea igual o arriba de 80 m3 deberá presentar formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.

9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 de la NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. de la NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).
19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026**

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

Durante la etapa de operación.

Generales

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
26. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

27. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 07:00 a 22:00 (horario común para restaurantes).
28. 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).
29. 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

30. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

31. 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).
32. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
33. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
34. 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

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

Contaminación del Agua.

37. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IBM).
38. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de restaurante, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
39. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
40. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

41. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
42. 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 los residuos y los de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
43. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 66 del RPA e IUM).
44. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026

45. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

46. Cuenta con permisos de desmonte con números de expedientes PDE-000377-25 el cual fue resuelto con la reposición de 24 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y PDE-000378-25 el cual fue resuelto con la reposición de 43 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
47. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 02-dos árboles, (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), por lo cual deberá de arborizar en sitio la cantidad total de 03-tres árboles de las características arriba mencionadas, debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuo, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

48. 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.
49. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

- d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/749/2025 de fecha a los 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:
- 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 al menos un cajón 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 desarrollo, a los cajones y al autoservicio (drive thru), 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 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 autoservicio (drive tru) deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

- Se deberá señalizar de manera clara el carril y el sentido de circulación con pintura en la superficie de rodamiento del autoservicio (drive tru).
- Tomando en cuenta las trayectorias vehiculares y las dimensiones del carril de circulación, solo deberá dar servicio a vehículos ligeros, no mayores a los 6.00 metros de longitud.
- De acuerdo con el estudio de Movilidad, para evitar filas vehiculares al exterior del predio se deberá garantizar espacio para albergar al menos 5 vehículos al interior del predio entre el límite de propiedad y el área de caja, por lo que se condiciona a respetar el diseño vial propuesto.
- El propietario y los encargados del Desarrollo quedan obligados a no tener vehículos estacionados o detenidos fuera del predio en espera de ser atendidos. Queda prohibido brindar servicio en la vía pública.
- 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026

vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico presentado dio cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de ésta Dirección se considera como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten será necesario que se vuelva analizar por ésta dirección, para el 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 para el 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.

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

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud de Trámite de 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 y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

- e) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio GME/788/2025, en el cual Ratifican el Visto Bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado, para el expediente administrativo número L-USDS-000282-25-03, de fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco.

Al respecto, le informo que en el seguimiento al expediente en mención, y considerando el visto bueno emitido por ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público mediante oficio GME/788/2025, en relación al expediente administrativo L-USDS-000282-25-03, correspondiente a la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA), USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (RESTAURANTE Y COMIDA PARA LLEVAR) por lo tanto, ésta Dirección General ratifica el visto bueno emitido previamente de acuerdo con el proyecto autorizado y condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización tanto horizontal como vertical, del tramo de la Avenida Ignacio Morones Prieto, tal como se indica en el plano autorizado; esto incluye, además, el suministro e instalación de dispositivos para el control del tránsito que se muestra en el mismo.

27/35

23455

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] con el debido cumplimiento de los criterios de dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, y 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.
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. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en éste visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de la licencia en trámite**

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/080/2026 de fecha a los 27-veintisiete días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- o En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8. Así mismo el artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.
- o Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- o Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- o Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026

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

- g) En Materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/100/2026 de fecha a los 30-treinta días del mes de enero del año 2026- dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual emite OPINIÓN TÉCNICA lo siguiente:

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 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 HIDROLOGÍA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico e hidráulico realizado por el [REDACTED] 3 (Cédula Profesional 13028953), con fecha de agosto del 2025, y Estudio Hidrológico e hidráulico realizado por el [REDACTED] 3 (Cédula Profesional 13028953) con fecha de enero del 2026; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico- Hidráulico.

CONCLUSIONES

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

- Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187, y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 335/CIG/2025 de fecha 07 de noviembre de 2025 (se anexa oficio) en donde se mencionan 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 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 al promovente que 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 limites federales de cauces de ríos y/o arroyos.

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

Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Ing. Rodrigo Rufino González Cepeda (Cédula Profesional 13028953) en el estudio presentado.

Adicionalmente se deberán de tomar en cuenta las siguientes recomendaciones:

- 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.
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

b) La Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, emitió dictamen mediante oficio opinión técnica en materia de Hidrológico, el cual señala lo siguiente:

Bajo el oficio número 335/CIG/2025, de fecha 07-siete días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, de la Dirección del Centro de Información Geoespacial de la Subsecretaría de Planeación, emitió Opinión Técnico Hidrológica Hidráulica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto por lo anterior el proyecto presentado:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026

I-. Una vez realizada la revisión del expediente técnico allegado a la solicitud de opinión de la licencia con expediente administrativo municipal L-USDS-282-25-03, La Secretaría opina a favor de viabilidad de Caso analizado siempre que, se considere lo que a continuación se indica:

a. En atención a lo señalado en el artículo 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala que "(...) Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual (...)” por lo que, es necesario que los estudios incluyan las medidas de mitigación para reducción del impacto provocado por el cambio en la impermeabilización del suelo del predio basadas en Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

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

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

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto 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 al promovente que 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 prohíban bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Busca siempre proteger a las personas y patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos

Las anteriores condiciones, se emiten con fundamentado en los artículos señalados en el cuerpo del presente oficio. Además de tal como se establece en el artículo 10 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente se emite con la finalidad de asesorar a los municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorguen en las zonas de riesgo. Además de que, conforme al diverso 11 fracción XXVIII del mismo ordenamiento, queda a cargo de los Municipios promover y ejecutar acciones para

31/35

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

23457

prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismo ante fenómenos naturales y antropogénicos.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- 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 (foto sensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026**

- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

Presentó Vo. Bo. otorgado por los Bomberos de Nuevo León A.B.P Dirección de Ingeniería contra Incendios con Oficio número folio: IR25-275 de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto 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 RESTAURANTE Y COMIDA PARA LLEVAR** ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, Colonia Del Carmen, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA), Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (RESTAURANTE Y COMIDA PARA LLEVAR)**, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA IGNACIO MORONES PRIETO, SIN NÚMERO, COLONIA DEL CARMEN, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, conformado de una superficie total de terreno de L-007= 420.56 Y L-008= 420.56 (841.12 metros cuadrados) e identificado con los



expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] con 131.41 metros cuadrados por construir y edificación total por autorizar.

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

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

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

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

NOVENO. 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.



Gobierno de Monterrey



Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000282-25-03
OFICIO: SDU/01153/2026

DECIMO. Expídase la de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA), USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (RESTAURANTE Y COMIDA PARA LLEVAR), 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.



Gobierno de Monterrey
2024 | 2027

F.G.M.

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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

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

SCS/OCRA/MACS/MAMC/Dage/JERC

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Daniela Vazquez Sotelo en su carácter de Apoderada Legal siendo las 14:29 horas del día 01 del mes de abril del año 2026.


EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Mario Alberto Rios Barrón
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE [Number]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Daniela Vazquez Sotelo
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000282-25-03
	Fecha de Clasificación	15 de Mayo 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 05-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de Inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Póliza
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.