



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

INSTRUCTIVO

**A LA C. DANIELA MARTÍNEZ MORALES Y
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, S. A. DE C. V.**

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE. -

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de agosto de 2026-dos mil veintiséis. -----
--- **VISTA**, la solicitud sobre el trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)**, presentada ante esta Secretaría en fecha 15-quince de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, por la **C. DANIELA MARTÍNEZ MORALES** como propietaria y la **C. KAREN EDITH CARRINGTON DE LA ROSA** como representante legal de la persona moral denominada **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, S. A. DE C. V.** como arrendataria del inmueble ubicado en la **AVENIDA PUERTA DE HIERRO S/N, FRACCIONAMIENTO PUERTA DE HIERRO ARIZA (PRIVADA ZARAGOZA, PRIVADA ARAGÓN, PRIVADA CALATAYUD. PRIVADA ALMAZÁN) EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **1,223.662 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo formado con el número **L-USDS-000295-25-03**; 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 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley; Artículos 160, 160 Bis y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 8, 9 y 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación;

SEGUNDO: Que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se establece: "Para obtener...; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. PARA EL TRÁMITE DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN EL ARTÍCULO 311 FRACCIONES:

III Inciso a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)**, firmada por la **C. DANIELA MARTÍNEZ MORALES** como propietaria y la **C. KAREN EDITH CARRINGTON DE LA ROSA** como representante legal de la persona moral denominada **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, S. A. DE C. V.** como arrendataria del inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral **2** así mismo, firmada por el **Director Responsable de Obra** el **3** con Cédula Profesional Número **4** quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 06-seis de marzo de 2026-dos mil veintiséis.

Con lo anterior, se cumple con 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 y Artículo 160 BIS fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso b) Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio **3680000024114** de fecha 18-dieciocho de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2 con Expediente Catastral **2** Licencia de Uso de Suelo o Edificación Adicional y con No. de Folio **L-USDS-000295-25-03**; expedido por la Dirección de Ingresos del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la licencia solicitada.

Con lo anterior, se cumple con 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 y Artículo 160 BIS fracción IX del Reglamento de zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia Certificada de la **5** en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, México, en fecha 21-veintiun días del mes de abril del año 2003-dos mil tres, ante la fe de la Licenciada María Luisa Lizárraga García, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con Residencia en el Municipio de Hermosillo, Sonora, y en la Demarcación Notarial del mismo nombre, referente a la **CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** denominada "**SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO**", seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**" o de su abreviatura "**S.A. DE C.V.**", la cual se encuentra inscrita en el Sistema de Gestión Registral (SIGER), de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Sonora, bajo el Folio **5**
- Presenta copia simple de **5** en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, México, en fecha 02-dos días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

Licenciado René Francisco Luna Sugich, Notario Público Número 102-ciento dos, Titular, con residencia en esa Ciudad y en ejercicio de esa Demarcación Notarial, en donde el **C. JOSÉ ANTONIO DÍAZ QUINTANAR** como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad denominada **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, S.A. DE C.V.**, otorga los siguientes poderes a favor de los **C.C. LAURA ELIZABETH LOREDO ORTIZ**, Matías Molina, Jaime Longoria Manllo y Salvador Reynoso Ortiz, a fin de que representen a la sociedad con **PODER PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, OTORGAMIENTO DE PODERES A TERCEROS** de manera mancomunada con el **C. Luis Manuel García-Nuche y Rivera**, entre otros poderes.

- Presenta copia simple de [REDACTED] ⁵ de fecha 29-veintinueve días del mes de junio del año 2026, en donde el Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado Certifica un **PODER** que otorgan los **C.C. LAURA ELIZABETH LOREDO ORTIZ** y **LUIS MANUEL GARCÍA NUCHE Y RIVERO**, en su carácter de Apoderados Legales de la sociedad denominada "**SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO S.A. DE C.V.**" a favor de la **C. KAREN EDITH CARRINGTON DE LA ROSA** para que pueda realizar cualquier trámite ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y/o cualquier trámite de carácter Administrativo, referente a la apertura, construcción, renovación del establecimiento **CAFFENIO SUCURSAL PUERTA DE HIERRO**, ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; nombrando como testigos a las [REDACTED] ³
- Presenta **Carta Poder Simple** en original de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, mediante la cual la **C. LAURA ELIZABETH LOREDO ORTIZ**, como Apoderado Legal de la Sociedad Denominada "**SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO S.A. DE C.V.**", en su carácter de Titular, otorga **Poder** a favor de la **C. MIRLA BERENICE CISNEROS GUTIÉRREZ** para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Edificación para Servicio (Cafetería y Comida para Llevar) del predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] ² nombrando como testigos a las [REDACTED] ³
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la **C. DANIELA MARTÍNEZ MORALES**, con número [REDACTED] ⁶ (Propietaria).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. LAURA ELIZABETH LOREDO ORTIZ**, con número [REDACTED] ⁶ (Apoderado Legal de la sociedad denominada "**SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO S.A. DE C.V.**").
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** (Residente Permanente) expedida por la Secretaría de Gobernación Oficina de Migración a nombre del **C. LUIS MANUEL GARCÍA NUCHE RIVERO**, con número [REDACTED] ⁷ (Apoderado Legal de la sociedad denominada "**SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO S.A. DE C.V.**").
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. KAREN EDITH CARRINGTON DE LA ROSA**, con número [REDACTED] ⁶ (Apoderado Legal de la sociedad denominada "**SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO S.A. DE C.V.**").

- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. MIRLA BERENICE CISNEROS GUTIÉRREZ**, con número [REDACTED] 6 (Gestor).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida Instituto Nacional Electoral por la a nombre de la [REDACTED] 3 [REDACTED] con número [REDACTED] 6 (Testigo).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la [REDACTED] 8 con pasaporte número [REDACTED] 3 (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento a 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 y Artículo 160 BIS fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Instructivo** con Oficio N° SDU/03016/2025 del Expediente Administrativo L-FLDA-000045-25-02 de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual Autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, para el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 1,223.662 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 y Artículo 160 BIS fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, 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 Oficiales del Proyecto Arquitectónico para autorización (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos plantas arquitectónicas 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio (indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro) signados por la **C. DANIELA MARTÍNEZ MORALES** como propietaria y la **C. KAREN EDITH CARRINGTON DE LA ROSA** como representante legal de la persona moral denominada **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, S. A. DE C. V.** como arrendataria del inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 donde solicitan **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)**, signados también por el **Director Responsable de Obra** el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número [REDACTED] 4 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 06-seis de marzo de 2026-dos mil veintiséis.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

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 y Artículo 160 BIS fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, 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.

- El predio en cuestión se encuentra ubicado dentro del Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón Privada Calatayud, Privada Almazán), de acuerdo al **Plano del Fraccionamiento** autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el Oficio Número **1388/2015/DIFR/SEDUE** de fecha 30-treinta de abril de 2015-dos mil quince, bajo el Expediente Administrativo **F-025/2015**, mismo que se encuentra Registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro con Número **M70 R-83 F045361/15**, en fecha 15-quince de junio de 2015-dos mil quince; y de igual forma, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **5** así mismo, presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco; realizado por **CONSULTORÍA DE INGENIERÍA VIAL**, signado por el **3** con Cédula Profesional Número **4** manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha febrero de 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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 **Manifiesto de Impacto Ambiental**, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible a través de la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió **Lineamiento Técnico Ambiental-185/25** con Oficio Número **GDV/0134/2026** en fecha 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales, y la ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, en donde **no se manifiesta requerir dicho estudio**, en un predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro, Sin Número, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

III. Inciso h) Estudio Geofísico, Geológico e Hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como Alto y Muy Alto Riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- La zona donde se ubica el predio **no** es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico según el Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León 1ª Etapa, por lo cual no aplica lo solicitado; sin embargo, presenta **Estudio Hidrológico - Hidráulico** de fecha noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por el [REDACTED] con Cedula Profesional Número [REDACTED] presentando Carta Responsiva de dicho estudio de fecha 18-dieciocho de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco en la cual manifiesta su responsabilidad para el trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)** relativo al predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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 y Artículo 160 BIS fracción XIV y XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 con el Artículo 311 fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 señalado en el Artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 160 Bis fracción XVII de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. REQUISITOS DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN Y REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN,

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en el **Artículo 160 BIS** establece requisitos para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, por lo que se analizó el cumplimiento de lo siguientes:

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, Nuevo León 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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 **RESULTANDO SEGUNDO, PUNTO 1** de la presente resolución, y requerida a su vez en la fracción III del **Artículo 311** en sus respectivos incisos a), c), e), b), e), d), h), h) i) y j) de la Ley de Ordenamiento Territorial y de Asentamientos Humanos para el Estado de Nuevo León.

II. Título que acredite la propiedad del predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

- Presenta copia simple de la [REDACTED] en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 06-seis día del mes de noviembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en mi propio Protocolo; relativo a un **CONVENIO DE DISOLUCIÓN TOTAL DE COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES**; mediante el cual se le asigna a la señorita **DANIELA MARTÍNEZ MORALES**, un lote de terreno Comercial ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie total de **1,223.662 metros cuadrados**; la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrada bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza González, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, de la cual es Titular el Licenciado Jaime Garza de la Garza, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha 01-primer día del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que celebran por una parte la **C. DANIELA MARTÍNEZ MORALES** como "EL ARRENDADOR" y por otra parte la sociedad

denominada **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, S.A. DE C.V.**, representada por el **C. NICOLÁS REYNOSO CARMELO** como "**LA ARRENDATARIA**"; mediante la cual se concede el uso del Lote 1, Manzana 332 del Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie total de **1,223.662** metros cuadrados, identificado con el expediente catastral **2** con una vigencia de 10-diez años, que inicia para ambas partes a partir del día 01-primer día del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco para concluir el 31-treinta y un días del mes de diciembre del año 2034-dos mil treinta y cuatro.

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

- Presenta copia simple de Estado de Cuenta de Pago del Impuesto Predial con Folio **405C-1674** de fecha 20-veinte de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, correspondiente al ejercicio fiscal del 01-primer bimestre al 06-sexto bimestre del año 2026-dos mil veintiséis; respecto al predio identificado con el expediente catastral **2**

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 09-nueve fotografías, (05-cinco fotografías del exterior y 04-cuatro fotografías del interior del predio, impresas a color).

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.

Se da por cumplimiento lo establecido en el Artículo 160 BIS fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio 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;

- No aplica, ya que el predio se encuentra en una zona de **SCU- SUBCENTRO URBANO CUMBRES**; donde los giros solicitados para **Servicios: 3.4.2 Comida para llevar y 3.4.5 Cafetería** son considerados como **PERMITIDOS**.

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

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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

- Presenta juego de Planos Oficiales del Proyecto Arquitectónico para autorización (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos plantas arquitectónicas 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio (indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro) signados por la **C. DANIELA MARTÍNEZ MORALES** como propietaria y la **C. KAREN EDITH CARRINGTON DE LA ROSA** como representante legal de la persona moral denominada **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, S. A. DE C. V.** como arrendataria del inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral **2** donde solicitan **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)**, signados también por el **Director Responsable de Obra** el **3** con Cédula Profesional Número **4** quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 06-seis de marzo de 2026-dos mil veintiséis.

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, expedido por AYD Agua y Drenaje de Monterrey, respecto al período de facturación de 10-diez de abril a 13-trece de mayo de 2025-dos mil veinticinco. Con la dirección de servicio en la **1**

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

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

- Presenta **Carta de Responsiva** en original/ de fecha 06-seis de marzo de 2026-dos mil veintiséis, signado por el **3** con Cédula Profesional Número **4** mediante la cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha febrero del año 2025- dos mil veinticinco, signado por el **3** con Cédula Profesional Número **4** mediante la cual se hace Responsable del **Estudio de Movilidad** correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral **2**

- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 8-dieciocho de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el **3** con Cédula Profesional Número **4** en la cual manifiesta ser el Responsable de **Estudio de Hidrológico - Hidráulico**, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 18-dieciocho de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el **3** con Cédula Profesional Número **4** en la cual manifiesta ser el Responsable de **Memoria de Cálculo y Planos Estructurales** y como **Asesor en Seguridad Estructural**, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 18-dieciocho de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el **3** con Cédula Profesional Número **4** en la cual indica ser el Responsable del **Estudio de Mecanica de Suelos**, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral **2**

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

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 (Unidad de Almacenamiento).
- 3. PARA EL TRÁMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA), DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN:**

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

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.

El presente caso trata de una **OBRA NUEVA** de construcción de **220.50** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**; por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo ó los últimos párrafos (cuando hay taludes en el proyecto) del **Artículo 20** del Reglamento en mención, el cual establece: "...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:"

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.
12. Estudio de impacto ambiental;
13. Estudio de impacto vial;
14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- Los anteriores requisitos se cumplen con la documentación descrita en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1** fracción III incisos a), e), g), f) y h) de la presente Resolución.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Esto se cumple con la documentación descrita en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1**, fracción III inciso c) y **PUNTO 2**, fracción II de la presente Resolución.

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

- Esto se cumple con la documentación descrita en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** fracción IV de la presente Resolución.

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

- Presenta **Memoria de Cálculo Estructural** de fecha 18-dieciocho de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco; elaborada por el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número [REDACTED] ⁴ quien mediante **Carta Responsiva**, de fecha 18-dieciocho de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, manifiesta su responsabilidad en relación al proyecto solicitado, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de Solicitud de Trámite de **Alineamiento Vial**, con Expediente Administrativo **PT-ALVI NO 000030/25** de fecha 29-veintinueve de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] ² en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 06-seis de febrero de 2025-dos mil veinticinco, indica que en los estudios de Vialidad **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, así mismo, es importante señalar que las Avenidas Puerta de Hierro y Avenida Cumbres Madeira deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras y en la intercesión de ambas vialidades deberá respetar el ochavo 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** de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número [REDACTED] ⁴ manifestando su responsabilidad mediante **Carta Responsiva** de fecha 18-dieciocho días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] ²

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 18-dieciocho días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por la el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número [REDACTED] ⁴ manifestando su responsabilidad mediante **Carta Responsiva** de fecha 18-dieciocho días del mes de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta **Visto Bueno** otorgado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, con Oficio Número **SEG/PRC/724/25**, Expediente No. **PC/381/24/27**, Tarjeta Folio No. **1155/2025** de fecha 22-veintidós de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, dentro del cual se emitió Dictamen de Lineamientos de Seguridad para el Análisis de Riesgos de **Cafetería y Comida para llevar**, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie total de **1,223.662** metros cuadrados, e identificado con expediente catastral [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la **"Gestión de Riesgos"**, como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

11. Derogado

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 **Seguro de Responsabilidad Civil**, Construcción con Número de Póliza [REDACTED] de fecha 16-dieciséis de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedida por CHUBB GROUP EN MÉXICO con una vigencia del 01-primer de enero de 2026-dos mil veintiséis al 01-primer de enero de 2027-dos mil veintisiete, respecto a la Construcción en un predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- I. **Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- II. **Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**
- Lo anterior se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** fracción VI de la presente Resolución.
- III. **Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**
- Lo anterior se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** fracción XII de la presente Resolución.
- IV. **Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**
- Lo anterior se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso d) de la presente Resolución.
- V. **Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutive de la autoridad competente);**
- Presenta **Ficha Ambiental** recibida en fecha 27-veintisiete de marzo de 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección General para la Atención al Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el **GIRO DE CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR**, documento en el cual dicha Dirección **NO** manifiesta la presentación del Estudio de Impacto Ambiental y su Resolutive por parte del Estado.
- VI. **Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;**
- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.
- VII. **En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

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. (Unidad de almacenamiento).

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

- Presenta escrito de **Solicitud de Número Oficial** de fecha 06-seis de marzo de 2026-dos mil veintiséis, en donde la C. **Karen Edith Carrington de la Rosa**, apoderado Legal de "**Servicios Administrativos OSLO S.A. de C.V.**" como Titular, del predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro, Sin Número, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] solicita que se otorgue el número **8998-ocho mil novecientos noventa y ocho** para la Avenida Puerta de Hierro.

4. 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;

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Los anteriores requisitos se cumplen con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** fracciones II y IV de la presente resolución.

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;

- Los anteriores requisitos se cumplen con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** fracciones X y XIII de la presente resolución.

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

- Los anteriores requisitos se cumplen con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** Fracción III inciso d) de la presente resolución.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

5. EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, EN SU ARTÍCULO 162 SEÑALA LO SIGUIENTE: "PARA TRAMITAR LA LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, EL SOLICITANTE, DEBERÁ PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN":

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

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

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

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

XV y XVI Realizar el pago de los derechos correspondientes.

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

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO. PUNTO 1.** fracción III incisos a), c), e), e), b), b) y d) de la presente Resolución.

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

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO. PUNTO 2.** fracción II de la presente Resolución.

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

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO. PUNTO 2.** fracción IV de la presente Resolución.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO. PUNTO 2.** fracción VI de la presente Resolución.

IX. Alineamiento Vial;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO. PUNTO 3.** numeral 7 de la presente Resolución.

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;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO. PUNTO 3.** numeral 10 de la presente Resolución.

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;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO. PUNTO 2.** Fracción VIII de la presente Resolución.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta **Ficha Ambiental** recibida en fecha 27-veintisiete de marzo de 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección General para la Atención al Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el **GIRO DE CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR**, documento en el cual dicha Dirección **NO** manifiesta la presentación del Estudio de Impacto Ambiental y su Resolutivo por parte del Estado.

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

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO. PUNTO 2.** Fracción XII de la presente Resolución.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** fracción XIII de la presente Resolución.

6. 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;

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

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 en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** Fracción III incisos c), e), (a) y e)) y b) de la presente resolución.

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

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 3.** Número 4 de la presente resolución.

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

- Manifiesta en **Solicitud y Plano** (1 de 2 al 2 de 2), lo correspondiente al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN para el Giro de SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)**, referente al predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación; 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.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los Artículos 311 fracción III, 316 fracciones de I a la V y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3 y 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 160, 160 BIS fracciones I a la XVII y 162 fracciones I a la XIX del Reglamento



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 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 y 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracciones III, IV y X, 314, 315 fracciones II y III, 316, 318, 319 fracciones I a IV y 326 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1 y 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 4 fracción II, 5, 17, 21 y 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 103, con fecha 15-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce.

TERCERO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 B** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión, se encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la Avenida Puerta de Hierro, en una zona clasificada como **SCU- SUBCENTRO URBANO CUMBRES PONIENTE**, donde el uso solicitado para **3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR** y **3.4.5 CAFÉS** se consideran como **PERMITIDOS**.

Cabe mencionar, que tomando en cuenta lo indicado, en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** Fracción III inciso c) de la presente resolución, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa **ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Habitacional, Comercio y Servicios**, mediante Oficio N° SDU/03016/2025 y Expediente Administrativo L-FLDA-000045-25-02 de fecha 28-veintiocho de junio del año 2025-dos mil veinticinco.

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada en fecha 06-seis días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] en la cual hace constar que:

- *"Que, tras constituirme frente del predio de referencia, pude constar que al mismo no se le da uso alguno, se encuentra baldío, únicamente el frente de la Av. Puerta de Hierro, se encuentra delimitada con malla ciclónica, no se encontró persona alguna en el lugar.*
- *Aún no se inicia con trabajo de construcción alguno, además de que no se observó, material, herramienta o equipo que denote que se iniciará en corto plazo con alguna etapa constructiva.*
- *Aún no se habilitan los cajones de estacionamiento propuestos en el proyecto que se anexa a esta visita.*

- Se anexan microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes, así como el número oficial a la vista.
- Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

...DATOS DE CONSTRUCCIÓN	
M2 por Construir	220.50 M2
ML Barda existente	30.357 ML
ML Barda por Construir	43.424 ML
M2 de Construcción Total	220.50 M2
DATOS DE USO DE EDIFICACIÓN	
M2 por Autorizar	220.50 M2
M2 de Edificación Total	220.50 M2
M2 Estacionamiento Techado	0.00M2
Número de Cajones Estacionamiento	10- Cajones

SEXTO. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	TOTAL	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
PLANTA BAJA	220.50	220.50	10 cajones de estacionamiento (09 cajones estándar y 01 para discapacitados), drive, 2-dos área de orden, área de entregas drive, área de mesas, área de entrega peatonal, cocina, cuarto de descanso de empleados, almacén, sink, baño hombres, baño mujeres, mostrador, terraza techada, cuarto de osmosis, área verde.
TOTAL:	220.50	220.50	CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR

SÉPTIMO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el **Artículo 36** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el expediente catastral **2** y en relación al antecedente con Oficio Número **SEDU/03016/2025** expedido dentro del Expediente Administrativo **L-FLDA-000045-25-02** de fecha 28-veintiocho de junio de 2025-dos mil veinticinco, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	1223.662 METROS CUADRADOS				
LINEAMIENTOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	917.747	0.18	220.50	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.0v	12,236.62	0.18	220.50	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	305.915	0.82	1,003.162	SI cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	183.55	0.16	197.792	SI cumple
No. De Niveles Máximo	(+) 12-doce niveles		01-un nivel		SI cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		3.90 metros		Si Cumple

En relación con el número de niveles y la altura del proyecto, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el segundo párrafo del apartado de Notas establece que: *"El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo"*.

Así mismo, con base a dicho criterio, los niveles máximos permitidos son (+) 12-doce niveles y el proyecto presenta 01-un nivel desde el punto más alto del terreno, de acuerdo a los planos de acuerdo a los planos del proyecto se indica en los cortes arquitectónicos, y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que cumple con lo solicitado en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

*Así mismo, para la determinación de la altura, el **Artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: *"...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."* así mismo en la presente solicitud, radica una altura en el área de mesas de 3.90 metros, por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este *cumple* con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

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

Artículo 314. de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización

del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con Cedula Profesional legalmente expedida.

OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO. DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE. Que de acuerdo a lo establecido en 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 esta solicitud, le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SÓLUCIONA	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	10- cajones (9 estándar y 1 Discapacitados)	SI CUMPLE
3.4.2 Comida para llevar	1 cajón	25 m2	61.89	2- cajones		
3.4.5 Cafetería	1 cajón	10 m2	67.58	7-cajones		
REQUIERE UN TOTAL	9-cajones					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la Unidad Básica Efectiva de la actividad solicitada.

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.

Presenta copia simple de Solicitud de Trámite de **Alineamiento Vial**, con Expediente Administrativo **PT-ALVI NO 000030/25** de fecha 29-veintinueve de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral **2** en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 06-seis de febrero de 2025-dos mil veinticinco, indica que en los estudios de Vialidad **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, así mismo, es importante señalar que las Avenidas Puerta de Hierro y Avenida Cumbres Madeira deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras y en la intercesión de ambas vialidades deberá respetar el ochavo de acuerdo a escrituras.

DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio No. **GDV/0134/2026** y dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-185/25** de fecha 26-vientiseis de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al Expediente Administrativo **L-USDS-000295-25-03** ubicado en la Avenida Puerta de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

- Mediante Oficio Número **PRT/193/2026** de fecha a los 11-once de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio Número **GME/178/2026**, de fecha 04-cuatro de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público emitió el **Visto Bueno Condicionado**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante.
- Mediante Oficio Número **PRT/965/2025** de fecha a los 16-dieciseis de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnica Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** 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 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

UNDÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta **Visto Bueno** otorgado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, con Oficio Número **SEG/PRC/724/25**, Expediente No. **PC/381/24/27**, Tarjeta Folio No. **1155/2025** de fecha 22-veintidós de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, dentro del cual se emitió Dictamen de Lineamientos de Seguridad para el Análisis de Riesgos de **Cafetería y Comida para llevar**, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie total de **1,223.662** metros cuadrados, e identificado con expediente catastral **2** se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la **"Gestión de Riesgos"**, como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas 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.

Que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; así como en los Artículos 308, 310 fracción III, 311 fracción III, 314, 316 fracciones de I a la V, 323 y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 139, 160, 160 BIS y 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establece el artículo 100 fracciones V y L del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados 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 SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatavud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **1,223.662 metros cuadrados**, un área por construir de **220.50 metros cuadrados**, una barda existente de 30.357 ml, una barda por construir de 43.424 ml y un área de Uso de Edificación de 220.50 metros cuadrados.

SEGUNDO: Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria **E05 B** y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la Avenida Puerta de Hierro identificado como **SCU-SUBCENTRO URBANO CUMBRES PONIENTNE**, donde el uso solicitado para **SERVICIO 3.4.2 COMIDAS PARA LLEVAR, 3.4.5 CAFÉS** son **PERMITIDOS**, y se consideran como **FACTIBLE**, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos urbanísticos aplicables:

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 (01 de 02 al 02 de 02) 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, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA 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 para el 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 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;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

Desarrollo Urbano para el 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 para el 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 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.
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, Nuevo León.
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 los planos** (01 de 02 al 02 de 02) 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 **SERVICIO (CAFETERÍA Y COMIDA PARA LLEVAR)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **10-diez cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **183.55 metros cuadrados** de área de Jardín que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

- c) **En Materia Ambiental deberá respetar lo señalado en el Oficio No. GDV/0134/2026 y dictamen Lineamientos Técnico Ambiental-185/25 de fecha 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

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

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

Generales

1. Deberá privilegiar la utilización de tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
2. Deberá restringir su operación al giro o actividad autorizados, que es de cafetería y comida para llevar, por lo que no deberá realizar actividades productivas de fabricación o de reparación.
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (artículo 25 del RPA e IUM).
4. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; en caso de que se genere algún residuo peligroso de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y las normas oficiales que resulten aplicables y los Residuos de manejo especial y los sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, las normas ambientales estatales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y de Protección Ambiental e Imagen Urbana; ambos del Municipio de Monterrey.
5. En ningún momento deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición (publicada en el diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 13 de enero de 1995 y modificada mediante decreto publicado en el D. O. F. el día 03 de marzo del 2013). De acuerdo a la actividad o etapa de proyecto que esté realizando en correlación con la tabla siguiente:

TABLA 1. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES.

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

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

6. Durante la realización de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento), deberá observar y cumplir los siguientes lineamientos: en materia de Imagen Urbana:
 - A. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por los propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de los predios que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1. de la NAE).
 - B. Los establecimientos de servicios deberán elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar provocar la emisión de polvo y partículas a la atmósfera, para ello se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.2. de la NAE):
 - a) Por medio de barrido y/o aspirado.
 - b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable. Evitando encharcamientos.
 - C. En el barrido, limpieza y eliminación de polvos y partículas de techos y azoteas se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.3. de la NAE):
 - a) Por medio de barrido-aspirado
 - b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable.
 - c) Podrán utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

1. Estabilidad y resistencia mecánica
 2. Impermeabilidad
 3. Resistencia a la acción de las raíces sobre la estructura
 4. Seguridad Civil en Maniobras
- D. 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.
- E. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento
- F. Los establecimientos de servicios que cuenten con estacionamientos de vehículos deberán contar con un programa de operación, de limpieza y mantenimiento permanente, utilizando sistemas y/o mecanismos para evitar provocar la emisión, suspensión y re-suspensión de polvo y partículas a la atmósfera. En caso de contar con tratamientos superficiales o pavimento de tipo concreto hidráulico o asfáltico, deberá utilizar mecanismos de barrido aspirado, manual o mecánico barrido húmedo, empleando la cantidad mínima requerida de acuerdo con la textura del suelo y la superficie total de área afectada, que se indican en la Tabla siguiente (numeral 8.1.1.2. de la NAE).

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

7. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con los establecido por el diverso 18 fracción IV del reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio ambiente del estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

Durante la etapa de construcción.

8. Deberá controlar la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 días de la semana por el periodo que dure la obra, además deberá cumplir con el horario laboral de lunes a viernes de 8:00hrs a 17:00hrs y sábados de 8:00hrs a 14:00hrs; salvo que, previa justificación técnica, se le establezcan o autoricen un horario distinto a los señalados. Para ello, se deben cumplir los lineamientos aplicables, establecidos en los numerales 7, 8 y 10 de la NAE, y llevar a cabo el registro en una bitácora conforme se establece en el numeral 14, o por los medios electrónicos que señale la Secretaría. Antes de iniciar actividades y al concluir el proyecto deberá cumplir con las disposiciones del numeral 13 (numeral 6.1 de la NAE y Artículo Transitorio Tercero de la NAE-SMA-008-2022).
9. Durante las obras de preparación de sitio o construcción, al realizar actividades de excavación, nivelación y zanjas, vías de acceso, pavimentación, distribución, transporte y almacenaje, al menos una vez al día o con mayor frecuencia, cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de una Obra de Construcción, que haya generado o depositado polvos y material a granel directamente en suelo natural o en las banquetas y aceras

colindantes al sitio, se hará limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado. cualquier sedimento que llegue a un camino público o privado debe ser removido con palas y/o deberá realizarse la limpieza de calles (por medio de barrido húmedo) antes de finalizar las actividades de cada día de trabajo y transportado a un área controlada de sedimentos (numerales 6.1.1.3.3. y 7, de la NAE).

10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; en caso que se generen peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y las normas oficiales que resulten aplicables y los Residuos de manejo especial y los sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, las normas ambientales estatales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y de Protección Ambiental e Imagen Urbana; ambos del municipio de Monterrey; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables de los apartados 6, 7 y 8 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el Estado de Nuevo León.
11. Deberá controlarse la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 días de la semana por el periodo que dure la obra, además deberá cumplir con el horario laboral de lunes a viernes de 8:00hrs a 17:00hrs y sábados de 8:00hrs a 14:00hrs. El Municipio podrá establecer horarios distintos a los señalados siempre que lo solicite y justifique técnicamente. Para ello, se deben cumplir los lineamientos aplicables, establecidos en los numerales del 7, 8 y 10 de la presente NAE, y llevar a cabo el registro en una bitácora conforme se establece en el numeral 14, o por los medios electrónicos que señale la Secretaría; (numerales 6.1 de la NAE y Artículo Transitorio Tercero de la NAE-SMA-008-2022).

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

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

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

12. La maquinaria o equipos que generen emisiones a la atmósfera por gases de combustión, así como emisión de ruido deberán estar en óptimas condiciones de operación a fin de que no rebasen los límites máximos permisibles que les correspondan de acuerdo con la normatividad aplicable. (numeral 11.6.1. de la NAE). Así mismo el equipo utilizado deberá de contar con un registro del mantenimiento mecánico correspondiente para minimizar la emisión contaminante. (numeral 13.2 de la NAE).
13. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1. de la NAE).
14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que eviten



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

- que los vehículos que trasporten los materiales de construcción dispersen material particulado en la vía pública, estos deberán ser transportados húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el materia (numeral 7.2.1.8. de la NAE).
15. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salgan de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6. de la NAE).
 16. 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).
 17. 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).
 18. 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).
 19. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
 20. 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).
 21. 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).
 22. 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).
 23. 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).
 24. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción, se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://aire.nl.gob.mx/> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 25. 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 construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM, numeral 6.1 de la NAE).
 26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación y mantenimiento. -**Ruido y/o Vibraciones**

27. 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).
28. 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

29. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o ponga en riesgo su integridad (fracción I, II del artículo 79 del RPA e IUM).
30. 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).
31. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 79 del RPA e IUM).
32. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
33. 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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

de partículas y polvos (Tabla 2 y numeral 8.1.2.2. de la NAE).

Contaminación del Agua

39. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
40. El establecimiento en cuanto a su edificación e instalaciones, deberá estar acondicionado de tal forma que las aguas pluviales no descarguen en la red de drenaje sanitario (Artículo 57, fracción VII de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León).
41. Deberá contar con registro de las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y para el caso de los aceites y grasas residuales de origen vegetal, observar y cumplir lo que le resulte aplicable de lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024 (artículos 158 en especial fracciones I y IV y 159 penúltimo párrafo Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
42. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que les resulten aplicables por su origen, naturaleza o composición (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

43. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado. (artículos 168 en especial fracción III de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
44. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
45. Deberá contar con los servicios de empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen. (artículos 172 y 172 Bis de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
46. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados. (numerales 6.1 y 13 de la NAE)

Reforestación

47. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000126-25 el cual fue resuelto con la reposición de 168 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
48. El espacio destinado a área verde tiene una superficie de 193.57 m², deberá arborizarse con árboles nativos de la región, con un diámetro mínimo de 5-cinco centímetros, medido a 1-un metro de altura. Estos se colocarán a razón de 1-un árbol por cada 100-cien metros cuadrados, resultando en una cantidad de 2-dos árboles. Lo anterior de conformidad con el artículo 215 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
Asimismo, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo estos 10-diez cajones cubiertos resultando en una cantidad de 5-cinco árboles, de acuerdo con el artículo 92 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
En consecuencia, en sitio deberá arborizar un total de 7-siete árboles con las características antes mencionadas. Deberá garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por un período mínimo de dos años; en caso de que no subsistan, deberán ser repuestos en el sitio hasta asegurar su supervivencia y adaptación.
En caso de incumplimiento de lo establecido en el numeral 7.4 de la NAE-SMA-007-2022, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/193/2026 de fecha 11-once de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 2 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a los dispuesto por los artículos 318 y 319 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y tomando en cuenta que ésta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo requerido establecido en el Artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelos del Municipio de Monterrey y Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con Oficio de fecha Noviembre de 2025, en el cual **RICARDO F. MARTÍNEZ FLORES**, Ingeniero Civil con Cédula Profesional 2710595 manifiesta ser el responsable de elaboración del **Estudio de Movilidad**. Por lo anterior se emite **OPINIÓN TÉCNICA** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

- 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 thru) 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, Nuevo León.
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.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 45 grados con respecto al pasillo de circulación (como los propuestos en el proyecto) el ancho de pasillo mínimo deberá ser de 4 metros. Lo anterior de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como establecimiento.
- Se deberá señalizar de manera clara el carril y el sentido de circulación con pintura en la superficie de rodamiento del autoservicio (drive thru).
- 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 al estudio de Movilidad, para evitar filas vehiculares al exterior del predio se deberá garantizar espacio para albergar al menos 7 vehículos al interior del predio entre el límite de propiedad y el área de caja, por lo 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 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 de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de ésta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de ésta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los Artículos 105 fracción XIV en relación al Artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de Administración Pública Municipal de

Monterrey, Nuevo León, 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 se 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 vialidad.

- e) **El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el Acuerdo con Oficio Número GME/178/2026, en el cual Otorga el Visto Bueno Condicionado, para el Expediente Administrativo número L-USDS-000295-25-03, en fecha 04-cuatro de marzo de 2026-dos mil veintiséis.**

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

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

- f) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con Oficio No. PRT/965/2025 de fecha 16-dieciseis de diciembre de 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible a lo siguiente:**

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

Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

g) 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:
- 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

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

- Presenta **Visto Bueno** otorgado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, con Oficio Número SEG/PRC/724/25, Expediente No. PC/381/24/27, Tarjeta Folio No. 1155/2025 de fecha 22-veintidós de septiembre



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000295-25-03

OFICIO No. SDU/02794/2026

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, Construcción y
Uso de Edificación para Servicios.

de 2025-dos mil veinticinco, dentro del cual se emitió Dictamen de Lineamientos de Seguridad para el Análisis de Riesgos de **Cafetería y Comida para llevar**, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Ariza (Privada Zaragoza, Privada Aragón, Privada Calatayud, Privada Almazán) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie total de **1,223.662** metros cuadrados, e identificado con expediente catastral **2** se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la **"Gestión de Riesgos"**, como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

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

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del **Artículo 326** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el **Artículo 159** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

SEXTO. Que con fundamento en el **Artículo 402** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los Artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como a los documentos que forman parte de este 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. De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 313** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, *"...el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no*

tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones...”.

DÉCIMO. De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 319 fracción II** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la **Licencia de Construcción** tendrán una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y **Artículo 327** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual a la letra dice: **La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.**

UNDÉCIMO. Expídase, 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 C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----


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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**


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


SCS/MACS/NGCG/VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Karen Carrington de la Rosa en su carácter de apoderado siendo las 9:44 horas del día 24 del mes de Agosto del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Per Delgado

FIRMA 

No. DE GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Karen Carrington de la Rosa

FIRMA 

IDENTIFICACIÓN 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000295-25-03
	Fecha de Clasificación	14 de Septiembre 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 09-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector, 7. Número de residente permanente, 8.Número de Pasaporte, 9. 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.	