



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA
CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
(ACTUANDO COMO FIDUCIARIA DENTRO DEL FIDECOMISO DB/1767)
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 13-trece días del mes de marzo 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 (MINI BODEGAS)**, presentada ante esta Secretaría en fecha 27-veintisiete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, por la C. **MARCIA GISELA MATA CARMONA** como representante legal de la institución financiera denominada **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUANDO COMO FIDUCIARIA DENTRO DEL FIDECOMISO F/1767, AHORA DB/1767)** como propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA PUERTA DE HIERRO S/N, EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **3,047.67 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-000361-24-03**; 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 (MINI BODEGAS)**, firmada por la **C. MARCIA GISELA MATA CARMONA** como representante legal de la institución financiera denominada **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUANDO COMO FIDUCIARIA DENTRO DEL FIDECOMISO F/1767, AHORA DB/1767)** como propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro S/N, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con expediente catastral **2** así mismo, firmada por el **Director Responsable de Obra el C. ARQ. 3** con Cédula Profesional Número 4580390, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 14-catorce de mayo de 2025-dos mil veinticinco.

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 3170000036033 de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Suelo con Expediente Catastral **2** Folio L-USDS-000361-24-03, Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m²; 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 simple de **Contrato de Fidecomiso Empresarial Irrevocable Número F/1767**, con fecha 19-diecinueve de febrero de 2014-dos mil catorce, celebrado entre la sociedad **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO EN EL FIDECOMISO CIB/572** y por otra parte la Sociedad **DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** como Fiduciario.
- Presenta copia simple de **Convenio Modificatorio** de fecha 30-treinta de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, al **Contrato de Fidecomiso Empresarial Irrevocable Número F/1767** entre **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCOAMÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA COMO FIDUCIARIO EN EL FIDECOMISO CIB/572**, como el FIDECOMISARIO y por otra parte la Sociedad **DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** como Fiduciario.
- Presenta copia simple de **Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso Número F/1767** de fecha 11-once de julio de 2018-dos mil dieciocho, la cual celebran la denominación de la Sociedad **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

CIB/572, como FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO en primer lugar y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA como FIDUCIARIO; Inscrita en Registro Único de Garantías Mobiliarias, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4 [REDACTED]

- Presenta **Escrito Notariado**, realizado en la Ciudad de México, México a 05-cinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, en el cual se indica que en Escritura Número 121,018 de fecha 30-treinta de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, otorgada ante el Lic. Francisco Javier Arce Gargolio, Titular de la Notaría No. 74 de la Ciudad de México, por medio del cual se informa la correcta identificación del Fideicomiso Número F/1767 ahora DB/1767, mismo que actualmente se encuentra con la Institución denominada CIBANCO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como Causahabiente Final de DEUTSCHE BANK MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA en su carácter de Fiduciario.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 111,339-ciento once mil trescientos treinta y nueve**, en México, Distrito Federal, a los 23-veintitrés días del mes de abril del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado AMANDO MASTACHI AGUARIO, Titular de la Notaría número 121-ciento veintiuno, del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, en la cual hace constar LA FUSIÓN de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como fusionante y "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como fusionada que resulta de la Protocolización de las Actas de Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de cada una de dichas sociedades, y de la PROTOCOLIZACIÓN y consecuente FORMALIZACIÓN del CONVENIO DE FUSIÓN, celebrado por las propias sociedades; misma que quedo registrada ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con Folio Mercantil [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 154,058-ciento cincuenta y cuatro mil cincuenta y ocho**, en la Ciudad de México, a los 30-treinta días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado JOAQUÍN CÁCERES JIMÉNEZ O'FARRILL, Titular de la Notaría Pública número 132-ciento treinta y dos de esta Ciudad, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría 21-veintiuno, de la cual es Titular el señor LICENCIADO JOAQUÍN HUMBERTO CÁCERES Y FERRÁEZ, en la cual, se llevó a cabo la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS de la Sociedad denominada "CIBANCO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, mediante la cual se nombra como Delegados Fiduciarios y Apoderados de Representación común a los Licenciados Gerardo Andrés Sainz González, ALONSO ROJAS DINGLER, Ernesto Luis Barú Martínez y MARÍA MONSERRAT URIARTE CARLÍN, para que actúen en nombre y representación de la sociedad, en términos de los Artículos 46, fracción XV y XVII y 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 30,233-treinta mil doscientos treinta y tres**, en la Ciudad de México, a 05-cinco de julio de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado EDUARDO FRANCISCO GARCÍA VILLEGAS SÁNCHEZ CORDERO, Titular de la Notaría número 248-doscientos cuarenta y ocho de esta Ciudad, en cuyo protocolo también actúa como asociado el Licenciado DANIEL GARCÍA CÓRDOVA, Titular de la Notaría número 22-veintidós, que por medio de este instrumento hace constar EL PODER que otorga "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como Causahabiente final de "Deutsche Bank México" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario dentro del Fideicomiso F/1767 (F diagonal mil setecientos sesenta y siete) ahora DB/1767 (DB diagonal mil setecientos sesenta y siete), representado por sus delegados fiduciarios señores MARÍA MONSERRAT URIARTE CARLÍN y ALONSO ROJAS DINGLER, en cumplimiento de las instrucciones giradas por el Fideicomisario del Fideicomiso, como LA PODERANTE, nombrando a la señora

MARCIA GISELA MATA CARMONA en lo sucesivo **LA APODERADA** para ejercer Poder Especial; el cual estará vigente por el término de dos años contados a partir de la firma de dicha escritura pública, mediante la cual se formalice.

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° **SEDUSO/03452/2024** del expediente administrativo **L-FLDA-000159-24-02** de fecha 28-veintiocho de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual Autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA SERVICIOS (MINI BODEGAS)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de **3,047.67** 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 (1 de 4 al 4 de 4) con el contenido de los mismos plantas arquitectónicas 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio (indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel correspondientes) signados por la **C. MARCIA GISELA MATA CARMONA** como apoderada de la sociedad denominada **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUANDO COMO FIDUCIARIA DENTRO DEL FIDEICOMISO DB/1767;** propietario del predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** donde solicitan **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS)**, signados también por el **Director Responsable de Obra** el ARQ. **3** quien manifiesta su responsabilidad mediante **Carta Responsiva** de fecha 14-catorce de mayo de 2025-dos mil veinticinco.

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.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha 14-catorce de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por **ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE INGENIERÍA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE**, signado por el **3** con Cédula Profesional Número **8547489**; manifestando su responsabilidad mediante **Carta Responsiva** de fecha 14-catorce de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado ubicado en Avenida Puerta de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

Hierro s/n, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 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.

- Presenta copia simple de Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental N.A: IIAF0437166866 con Oficio Número **SMA/DIRA/0722/2025** de fecha a 22-veintidós de septiembre de 2025-dos mil veinticinco emitido por la Subsecretaria de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual se **Autoriza de Manera Condicionada** en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO**, que consiste en la preparación del sitio y construcción de un edificio que contará con una planta baja y 3-tres niveles, para mini bodegas para arrendamiento, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 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.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León, 1ra. Etapa; sin embargo, presenta **Estudio Hidrológico** de fecha octubre de 2024-dos mil veinticuatro, elaborada y signada por el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número **4741200**, manifestando su responsabilidad mediante Carta Responsiva de fecha enero de 2025-dos mil veinticinco; además anexa plano en formato doble carta; esto con relación al proyecto para el predio ubicado en Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Además presenta, **Estudio Ingeniero-Geológico** de fecha enero de 2025-dos mil veinticinco elaborado por SISTEMAS DE INGENIERÍA AMBIENTAL Y PROYECTOS, signado por el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número **8547489**, manifestando su responsabilidad mediante Carta Responsiva de fecha enero de 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto de trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS)**, para el ubicado en Avenida Puerta de Hierro, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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.

- Presenta **Factibilidad** con Oficio Numero **SADM-DG/CP-0517-24, Siebel: 1-20147242 F-490/24** de fecha 07-siete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., en la cual se considera factible construir un desarrollo tipo Comercial y de Servicios, con una cantidad pre establecida de 1 Local, en una superficie de 3,047.67 m², ubicado en la Avenida Puerta de Hierro, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**. Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León 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.

- Presenta copia simple de **Factibilidad** con Oficio **DIE-F-403/2024 Syscor-42796-15178** de fecha a 25-veinticinco de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad Distribución Golfo Norte de la Zona Metropolitana Poniente, Departamento de Planeación donde considera **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica. para un predio con expediente catastral [REDACTED] **2** localizado en Avenida Puerta de Hierro Sin Número en Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 BIS fracción XVII del 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;

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

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

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

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

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

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **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), b), c), d), e), 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 **Escritura Pública Número 30,914-treinta mil novecientos catorce**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 11-once días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado JORGE MALDONADO MONTEMAYOR, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado, en la cual se hace constar el **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** mediante la cual figura la sociedad denominada **"CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como causahabiente final de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1767 (hoy DB/1767)** representado por sus Delegados Fiduciarios, los señores **ALONSO ROJAS DINGLER** y **GERARDO ANDRÉS SÁINZ GONZÁLEZ** como la parte **"COMPRADORA"** referente al lote de terreno marcado con el número (6) seis del plano de subdivisión (186) catastral de la manzana número 000 catastral, ubicado frente a la Avenida Puerta de Hierro al Poniente de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 3,047.67 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de Pago del Impuesto Predial** con Folio **459R-17276** de fecha 13-trece de enero de 2025-dos mil veinticinco expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 01-primer bimestre al 06-sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco; respecto al predio identificado con el expediente catastral **2**

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 08-ocho fotografías (04-cuatro fotografías exteriores 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;

- El giro **MINI BODEGAS** es considerado como **CONDICIONADO**, sin embargo, por la zona en la que se encuentra está clasificada como **CMÍ-CORREDOR MEDIANO IMPACTO** y de acuerdo al Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, no le aplica la fracción I, correspondiente a la predominancia; por lo que no le aplica lo establecido en el artículo 160 BIS fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de Domicilio** para oír y recibir notificaciones, recibo expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad, respecto al período facturado de enero a los 25-veinticinco de noviembre al 24-veinticuatro de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en Calle Eje Exterior Número 14, Local 19, Colonia Residencial Cordillera en el Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, vigente en el momento de su ingreso.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta **Carta Responsiva** en original de fecha 14-catorce de mayo de 2025-dos mil veinticinco, signada por el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número **4580390**, mediante el 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 (MINI BODEGAS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 15-quince de mayo de 2025-dos mil veinticinco, signada por el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número **5065159**, mediante la cual se hace Responsable del Proyecto **Estructural** correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta **Carta Responsiva** signada por el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número **8166399**, en la cual indica ser el Responsable del Estudio de **Mecánica de Suelos**, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro y Avenida Paseo de los Leones, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 14-catorce de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, signada por el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número **8547489**, en la cual señala ser el 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 (MINI BODEGAS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha enero de 2025-dos mil veinticinco, signada por el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número **4741200**, en la cual manifiesta ser el Responsable de Estudio **Hidrológico**, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha enero de 2025-dos mil veinticinco, signada por el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número **8547489**, en la cual manifiesta ser el Responsable de Estudio **Ingeniero-Geológico**, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en Avenida Puerta de Hierro, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 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).

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

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

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:"*

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

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

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

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

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

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

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

El presente caso trata de una **OBRA NUEVA** de construcción de **10,122.41** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**; por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en 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*



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

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.
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
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), c), g), f) y h) y **PUNTO 2.** fracciones II y IV respectivamente de la presente Resolución.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta **Memoria de Cálculo Estructural** de fecha febrero de 2025-dos mil veinticinco, elaborada por **VARGAS DE LA ROSA INGENIERÍA S.C.**, signada por el [REDACTED] con Cédula Profesional Número **5065159**, quien mediante **Carta Responsiva**, de fecha 15-quince de mayo de 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 (MINI BODEGAS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de Solicitud de Trámite de **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **PT-ALVI NO 000475/24** de fecha 12-doce de junio de 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 18-dieciocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, 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 para la Avenida Puerta de Hierro deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las 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 19-diecinueve planos estructurales impresos de fecha 06-seis de julio de 2024-veinticuatro y 03-tres planos estructurales impresos de fecha 24-veinticuatro de julio de 2024-dos mil veinticuatro; signados por el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 5065159, manifestando su responsabilidad mediante Carta Responsiva de fecha 15-quince de mayo de 2025-dos mil veinticinco, correspondientes al trámite de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS) el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por LABORATORIO DE MECÁNICA DE SUELOS GEOLAB, signado por el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 8166399, manifestando su responsabilidad mediante Carta Responsiva, correspondientes al trámite de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS) el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-844-2024 de fecha 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección civil para el proyecto de Construcción de Mini Bodegas para Almacén, Proyecto denominado U STORAGE PUERTA DE HIERRO a ubicarse en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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 Póliza de Seguros de Daños Número [REDACTED] 5 con fecha de emisión 06-seis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, expedida por SEGUROS BANORTE, S.A. DE C.V. con una vigencia del 03-tres de noviembre de 2025-dos mil veinticinco al 03-tres de noviembre de 2026-dos mil veintiséis, para el predio ubicado en Avenida Puerta de Hierro esquina Paseo de los Leones en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

- 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;
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
- 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 1** inciso b) y **PUNTO 2**. Fracciones VI y 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;
- Presenta copia simple de **Instructivo** con Oficio N° **SEDUSO/03452/2024** del expediente administrativo **L-FLDA-000159-24-02** de fecha 28-veintiocho de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual Autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA SERVICIOS (MINI BODEGAS)**, para el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total de **3,047.67** metros cuadrados.
- Respecto a la Licencia de Uso de Suelo, este requisito se subsana toda vez que en el presente trámite solicita la autorización de **Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Servicio (Mini Bodegas)**.
- V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);
- Presenta ficha ambiental en original de fecha de recibido el 15-quince de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante la cual se solicita presentar copia simple de Resolutivo de Manifestación de Impacto Ambiental del Estado de Nuevo León, mismo que se describe en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1**, fracción III inciso g) de la presente Resolución; para el predio ubicado en Avenida Puerta de Hierro Sin Número, de la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** para el giro de Mini Bodegas.

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;

- Presenta **Cédula Única Catastral** emitida por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de fecha 03-tres de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, del predio ubicado en Avenida Puerta de Hierro, Número L-6 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Para cumplir con el requisito de **Cesión de Áreas al Municipio**, el interesado acompaña recibo de pago emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, con folio 342G-5493 de fecha 20-veinte de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de **Pago de Áreas Municipales** correspondiente al 7%-siete por ciento, por la cantidad de \$ 1,751,709.28 (un millón setecientos cincuenta y un mil setecientos nueve pesos 28/100 M. N.), del predio ubicado en Avenida Puerta de Hierro, Número L-6 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² dando cumplimiento al Artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB. (Unida de almacenamiento).

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

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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;

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

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

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Los anteriores requisitos se cumplen con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** Fracción III incisos e), f), y h), **PUNTO 2.** fracciones II, IV y XIII y **PUNTO 3.** numerales 6, 8 y 9 respectivamente respectivamente, 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;

- Este requisito se cumple toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de **LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS).**

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;

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

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

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

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

IX. Alineamiento Vial;

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

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;

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

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

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.

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) y e), **PUNTO 2.** fracciones II, IV, VII, VII, XII y XIII y **PUNTO 3.** Numerales 6, 7, 8, 9 y 10 y fracción adicional IV de la presente Resolución.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del Proyecto de acuerdo a lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso e) de la presente Resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizado, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS).**

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores) impresas a color.

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.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta ficha ambiental en original de fecha de recibido el 15-quince de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en Avenida Puerta de Hierro Sin Número, de la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 2 para el giro de Mini Bodegas.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

XV y XVI Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** fracción III inciso b) de la presente Resolución.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB (Unidad de Almacenamiento).

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

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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;

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

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

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

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1.** Fracción III incisos c), a), e) y b); **PUNTO 2.** Fracción II; **PUNTO 3.** Fracción V y; **PUNTO 4.** Fracciones V, XIV, XVI y XVII de la presente resolución.

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;

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha 14-catorce de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE INGENIERÍA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE, signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional Número **8547489**; manifestando su responsabilidad mediante Carta Responsiva de fecha 14-catorce de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado ubicado en Avenida Puerta de

Hierro s/n, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

7. OTROS DOCUMENTOS

- Presenta **Solicitud de Número Oficial** de fecha 20-veinte de mayo de 2025-dos mil veinticinco, signada por la **C. MARCIA GISELA MATA CARMONA**, como representante legal de la sociedad denominada **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUANDO COMO FIDUCIARIA DENTRO DEL FIDEICOMISO DB/1767)**, mediante el cual solicita la asignación del **Número 525-quinientos veinticinco** para el predio ubicado en Avenida Puerta de Hierro. Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 además anexa croquis simple, identificando la ubicación del predio, así como los números oficiales de los predios colindantes.
- Anexa copia simple de **Oficio No. 139.04.1.-0980 (24)** de fecha 20-veinte de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, para el predio ubicado en Avenida Puerta de Hierro Sin Número, de la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual solicita lineamientos aplicables en materia de cambio de uso de suelo, y de acuerdo a las características del predio en mención, se estima que **no es necesario presentar ante esta Oficina de Representación Estudio Técnico Justificativo para Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales y Manifiesto de Impacto Ambiental, Sector Cambio De Uso De Suelo, ya que se trata de infraestructura existente en el predio pretendido.**

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 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] 2 le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

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 las Avenida Puerta de Hierro, en una zona clasificada como corredor urbano identificado como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **SERVICIO 3.20 ALMACENAMIENTO, 3.20.1 MINI BODEGAS** se considera como **CONDICIONADO**.

Es importante señalar que de acuerdo al **Artículo 310 fracción III** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, menciona que el objeto de ...; y el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, es el siguiente:

I. ...

II. ...

III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo:

a) *Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...*

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**, mismo que se marca en el **CONSIDERANDO TERCERO** de la presente Resolución, es procedente señalar lo dispuesto por el **Artículo 148 fracción II** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "... En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:

II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el **Artículo 19** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos de suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen

que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

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

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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, y le son aplicables los siguientes **Requerimientos**:

II. Contaminación,

III. Impacto Vial y

IV. Seguridad

del mencionado **Artículo 19** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface, toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio Número **GDV/634/2025, Lineamiento Técnico Ambiental-242/24** de fecha 26-veintiseis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir los cuales se transcriben en los siguientes puntos del documento.

Requerimiento III. Impacto Vial: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número **PRT/141/2025** de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, a través del cual concluye que el proyecto presentado es **factible** desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo, las cuales se transcriben en los siguientes puntos del documento.

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-844-2024** de fecha 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual se emitió dictamen en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Construcción de **Mini Bodegas para Almacén**, Proyecto denominado **U STORAGE PUERTA DE HIERRO** a ubicarse en la Avenida Puerta de Hierro Sin



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada en fecha 07-siete de enero de 2025-dos mil veinticinco, por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el inmueble ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 en la cual hace constar que:

Punto número 1.- "Actualmente el predio se encuentra baldío, no existe construcción o algún tipo de avance de obra, por lo que no presenta algún uso de suelo en específico al momento de la visita. Se observó delimitado con malla ciclónica en el frente del predio por la avenida puerta de hierro".

Punto número 2.- "Todavía no existe alguna construcción la cual cotejar referente a los planos arquitectónicos presentados, está el terreno baldío".

Punto número 3.- "En la planta arquitectónica baja presentada tiene proyectados 35 cajones de estacionamiento, los cuales todavía no hay construcción de los mismos, pero cuenta con el espacio correspondiente para realizar las adecuaciones necesarias".

Punto número 4.- "Se anexa la zonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes a una distancia de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión".

Punto número 5.- "Se anexan las fotografías del interior, exterior del inmueble y de su entorno".

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

Una vez revisados los documentos, datos e información que anexa al expediente en cuestión, e ingresados por el propietario, resulta señalar que en el presente caso, *no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado*; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "... En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: **I.** En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; **II.** Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; **III.** Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones; **IV.** Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y **V.** Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. En el presente caso, se solicita un **USO NO HABITACIONAL**, aplica lo establecido en la **fracción III** de la Ley antes invocada. El pago del 7% del predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 la superficie correspondiente al predio es **3,047.67** metros cuadrados; el predio no presenta áreas de afectación, por lo cual le corresponde una superficie neta de **3,047.67** metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avaluó comercial expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, es de **\$11,900.00 (once mil novecientos pesos 00/100 M. N.)** con un coeficiente de 0.69 por metro cuadrado, resultando por lo tanto a pagar la

cantidad total de \$ 1,751,709.28 (un millón setecientos cincuenta y un mil setecientos nueve pesos 28/100 M. N.), para cumplir con esto el interesado acompañó **Recibo de Pago Oficial** de la Tesorería Municipal con número de **Folio 342G-5493** de fecha 20-veinte de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 65 BIS 2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

DATOS DE CONSTRUCCIÓN	
M2 por Construir	10,122.41 M2
ML Barda por Construir	69.20 ML
M2 de Construcción Total	10,122.41 M2
DATOS DE USO DE EDIFICACIÓN	
M2 por Autorizar	10,122.41 M2
M2 de Edificación Total	10,122.41 M2
M2 Estacionamiento Techado	1,533.92M2
Número de Cajones Estacionamiento	34- Cajones

SÉPTIMO. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
CISTERNA	72.87	72.87	Cisterna
SOTANO (LOSA FIRME)	1,261.20	1,261.20	Losa Firme
PLANTA BAJA	2,258.80	2,258.80	Caseta con 01-medio baño, estacionamiento descubierto para 02-cajones de carga y descarga, área de jardín, recepción, 01-archivo, 01-site, estacionamiento cubierto para 34-cajones (22-cajones estándar, 08-cajones compactos, 02-cajones para discapacitados y 02-cajones para carga y descarga), 01-cuarto de equipos, depósito de residuos sólidos, área de logística, 02-montacargas, 01-escalera y área ajardinada.
1 NIVEL	2,160.20	2,160.20	02-montacargas, 01-escaleras, 01-sanitario para mujeres, 01-sanitario para hombres, 01-cuarto de aseo, 01-cocina con lockers y 98-Mini Bodegas.
2 NIVEL	2,177.22	2,177.22	02-Montacargas, 01-Escaleras y 133-Mini Bodegas
3 NIVEL	2,160.20	2,160.20	02-Montacargas, 01-Escaleras y 133-Mini Bodegas
AZOTEA	31.92	31.92	Sobrepaso de Montacargas
TOTAL	10,122.41	10,122.41	3.20.1 MINI BODEGAS



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

OCTAVO. 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, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el expediente catastral **2** y en relación al antecedente con Oficio Número **SEDUSO/03452/2024** expedido dentro del expediente administrativo **L-FLDA-000159-24-02** de fecha 28-veintiocho de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar :	3,047.67 metros cuadrados				OPINIÓN
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	2,285.75	0.75	2,285.71	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	10,666.85	3.32	10,122.41	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	761.92	0.25	761.96	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	457.15	0.15	463.38	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10 NIVELES		05-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 M		*4.50 M Y 4.60 M		SI cumple

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

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

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

*Al respecto, mediante Oficio No. **PRT/138/2025** de fecha 21-veintiuno de febrero de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: "Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel, con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.50-cuatro punto cincuenta y 4.60-cuatro punto sesenta metros, respectivamente, la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Mini Bodegas), en el inmueble ubicado en la calle Avenida Puerta de Hierro, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral **2** expediente administrativo **L-USDS-000361-24-03**."

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida de 4.50 metros y 4.60 metros en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

NOVENO. 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, mismos que le fueron fijados en el antecedente con Oficio Número **SEDUSO/03452/2024**, dentro del expediente administrativo **L-FLDA-000159-24-02** de fecha 28-veintiocho de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 34- cajones [32-cubiertos (22- estándar, 08- compactos, 02- para discapacitados) y 02- de carga y descarga descubiertos)	OPINIÓ N SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
3.20.1 Mini Bodegas	1 cajón	200 m2	4,438.16	22-cajones		
REQUIERE UN TOTAL	22-VEINTIDÓS CAJONES					

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

DÉCIMO. ALINEAMIENTO VIAL. Mediante Solicitud de Trámite de **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **PT-ALVI NO 000475/24** de fecha 12-doce de junio de 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n. en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 18-dieciocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, 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 para la Avenida Puerta de Hierro deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

UNDÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio Número **GDV/634/2025** de fecha 26-veintiseis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental-242/24**, relativo al trámite Municipal de **Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Mini Bodegas)** correspondiente al expediente administrativo **L-USDS-000361-24-03**, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio Número **GME/468/2025** de fecha 10-diez de julio de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite **Visto Bueno Expediente L-USDS-361-24-03**, en atención al **Oficio No. GDI-00001-25**, relativo al trámite Municipal de **Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Mini Bodegas)** con referencia al expediente **L-USDS-000361-24-03**, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** y con base en la revisión del estudio de movilidad y la propuesta vial presentada, el personal técnico llevo a cargo la revisión de la misma, considerando que cumple con los requerimientos establecidos, por lo cual, **se otorga el visto bueno condicionado** a cumplir con los requisitos, mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio Número **PRT/141/2025** de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, expedido dentro del Expediente Administrativo por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual, se emitió **Opinión Técnica Vial**, relativo al trámite Municipal de **Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Mini Bodegas)** con referencia al expediente **L-USDS-000361-24-03**, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio Número **PRT/300/2025** de fecha 11-once de abril de 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 **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio Número **PRT/283/2025** de fecha 14-catorce de mayo de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, en el cual, emitió la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica**, relativo al trámite Municipal de **Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Mini Bodegas)** con referencia al expediente **L-USDS-000361-24-03**, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, se considera **FACTIBLE**.

- Mediante Oficio Número **PRT/397/2025** de fecha 23-veintitrés de mayo de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió la **Opinión Técnica Hidrológica**, relativo al trámite Municipal de **Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Mini Bodegas)** con referencia al expediente **L-USDS-000361-24-03**, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio Número **PRT/138/2025** de fecha 21-veintiuno de febrero de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual emitió **Opinión de Alturas**, relativo al trámite Municipal de **Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Mini Bodegas)** con referencia al expediente **L-USDS-000361-24-03**, para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, se considera **FACTIBLE**.

DUODÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-844-2024** de fecha 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección civil para el proyecto de Construcción de Mini Bodegas para Almacén, Proyecto denominado **U STORAGE PUERTA DE HIERRO** a ubicarse en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Mediante **Factibilidad** con Oficio Numero **SADM-DG/CP-0517-24, Siebel: 1-20147242 F-490/24** de fecha 07-siete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., se considera factible construir un desarrollo tipo Comercial y de Servicios, con una cantidad pre establecida de 1 Local, en una superficie de 3,047.67 m2, ubicado en la Avenida Puerta de Hierro. Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Mediante copia simple de **Factibilidad** con Oficio **DIE-F-403/2024** Syscor-42796-15178 de fecha a 25-veinticinco de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Comisión Federal de Electricidad Distribución Golfo Norte de la Zona Metropolitana Poniente, Departamento de Planeación donde considera **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica. para un predio con expediente catastral [REDACTED] localizado en Avenida Puerta de Hierro Sin Número en Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

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 (MINI BODEGAS)**, para el inmueble ubicado en la Avenida **PUERTA DE HIERRO S/N, EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con expediente catastral **2** con una superficie de **3,047.67 metros cuadrados**, un área por construir de **10,122.41 metros cuadrados** y un área de Uso de Edificación de **10,122.41 metros cuadrados** y expediente administrativo **L-USDS-000361-24-03**.

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 **(CMI) - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **SERVICIO 3.20 ALMACENAMIENTO, 3.20.1 MINI BODEGAS** es **CONDICIONADO**, 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 (1 de 4 al 4 de 4), 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 LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (MINI BODEGAS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. El plano correspondiente firmado y sellado del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey Nuevo León y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Artículo 66 del 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 Artículo 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 4 al 4 de 4)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Servicio (Mini Bodegas)**.
4. Deberán respetar y mantener en funcionamiento los 34-treinta y cuatro cajones de estacionamiento (22-cajones estándar, 08-cajones compactos, 02-cajones para discapacitados y 02-cajones para carga y descarga) en un predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio Monterrey Nuevo León), con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 457.15 metros cuadrados de área de jardín que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios 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, Nuevo León.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/634/2025 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-242/24 de fecha 26-veintiseis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante "la NAE") o la Norma o Instrumento Jurídico que se indique en el punto en particular y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:

Durante la etapa de construcción.

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usen gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuenten con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).
8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de construcción los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 De la NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 de la NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. de la NAE).

16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).
19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <https://aire.nl.gob.mx/> la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y/o aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable, evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 de la NAE)
25. Podrá 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 (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
26. Deberá observar y apegarse a lo establecido en el apartado RESUELVE, contenido en el Oficio Núm. SMA/DIRA/0722/2025) emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, mediante el cual se otorga



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto; y cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en dicho resolutivo.

27. Deberá cumplir con cada una de las medidas mitigación y compensación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental Modalidad General del proyecto denominado **"Construcción U Storage Puerta de Hierro (Construcción de Mini Bodegas para Almacén)"**.
28. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas (publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992, respectivamente), productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
29. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
30. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
31. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
32. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

33. En correlación con el lineamiento número 26 del presente proveído y siendo que, de acuerdo con las documentales presentadas existe una diferencia significativa entre las áreas y superficies de construcción y cantidad de cajones de estacionamiento, autorizadas en materia de impacto ambiental, según la copia del referido Oficio Núm. SMA/DIRA/0722/2025 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del gobierno del estado de Nuevo León y los planos presentados ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se solicitó a la promovente presentará las aclaraciones pertinentes, y esta presentó escrito en alcance donde menciona que la superficie de 4,438.16 m² manifestada a la autoridad ambiental y autorizada por ésta, corresponde al "área utilizable para uso de bodegas" (superficie efectiva para almacenamiento), mientras que la superficie de 10,122.41 m² mencionada en los planos presentados a esta autoridad municipal es el "área de construcción total" y "el resto del área corresponde a pasillos, circulaciones, estacionamiento manifiesta en el escrito en alcance presentado que "El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento según las áreas y sus usos, es de 22 cajones. EL PROYECTO ACTUAL cuenta con un total de 34 cajones de estacionamiento. Por lo tanto, disponemos de 12 cajones adicionales a lo requerido, todos ellos ubicados dentro de la misma construcción".

Ruido y/o Vibraciones

34. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) 08:00 a 18:00 horas (horario común para almacén de productos inocuos).
35. 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).

36. 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

37. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del Artículo 79 del RPA e IUM).
38. 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).
39. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (Artículo 68 del RPA e IUM).
40. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
41. 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

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

Contaminación del Agua

43. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (Artículo 68 del RPA e IUM).
44. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de almacén, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
45. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
46. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (Artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

47. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

48. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los Residuos y los de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento.
49. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (Artículo 77 del RPA e IUM).
50. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
51. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

52. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-049-25-el cual fue resuelto con la reposición de 615 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 5 árboles nativos con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Artículo 215 fracción VI), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, Nuevo León, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo un total de 34-treinta y cuatro cajones de estacionamiento, los cuales se encontrarán cubiertos, por lo tanto se repusieron 17 árboles nativos de 2 pulgadas al vivero municipal conforme a la factura con folio núm. 10871, bajo este mismo trámite L-USDS-000361-24-03; asimismo, se realizó el pago de cuotas correspondientes al salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León Artículo 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los viveros autorizados quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, Nuevo León.

Imagen Urbana

54. 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.
55. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los Artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León;

Artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/468/2025 y Plano de Banqueta de fecha 10-diez de julio de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir con lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banquetta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, y tal como se indica en el plano autorizado.
2. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Así mismo, 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.
3. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
4. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de la licencia en trámite.

e) En cuanto a Vialidad, deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/141/2025 de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 4 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los Artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los Artículos 318 y 319 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el Artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 14 de Agosto de 2024, en el cual [REDACTED] Ingeniero Civil con Maestría en Ingeniería con orientación en Ingeniería de Tránsito y Vías Terrestres con Cédula Profesional Número 8547489, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

- 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, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá 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-233-SSA1-2003 y cumplir con lo indicado en los Artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso 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 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación.
- De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 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.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

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

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los Artículos 105 fracción XIV en relación al Artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo fracción VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del Reglamento Para las



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

f) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con Oficio No. PRT/300/2025** de fecha 11-once de abril de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría**, 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.
- 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.
- Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

g) **En materia de Geológica-Geotécnica deberá respetar lo señalado en el Oficio No. PRT/283/2025** de fecha 14-catorce de mayo de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría**, en el cual se refiere de forma **Factible** a lo siguiente:

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

De acuerdo al Estudio Geológico, la litología del sitio está compuesta por suelo tipo arcilla de baja comprensibilidad color café claro con consistencia muy firme, donde no se presentan cerca del predio en estudio fallas geológicas. Se observó que el terreno presenta una tipografía de suave pendiente y que por el momento no existe ningún riesgo geológico debido a que en el área no se observó ningún plano de deslizamiento. Se considera que el riesgo geológico es de muy bajo grado, debido a que el terreno se encuentra en un área de suave pendiente.

CONCLUSIONES

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

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

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.

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

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

- h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el Oficio No. PRT/397/2025 de fecha 23-veintitrés de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible**, el cual se refiere de forma Factible, a lo siguiente:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLÓGIA:

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el [REDACTED] 3 (Cédula Profesional 4741200) con fecha de octubre de 2024 y carta responsiva con fecha de marzo del 2025; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el Artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, Nuevo León, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

CONCLUSIONES:

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

1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
2. Durante el proceso constructivo, considerará las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los Artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
4. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
5. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
6. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben en los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos de **HIDROLOGÍA** 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.

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

- 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

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

- Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-844-2024** de fecha 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León, emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección civil para el proyecto de Construcción de **Mini Bodegas para Almacén**, Proyecto denominado **U STORAGE PUERTA DE HIERRO** a ubicarse en Avenida Puerta de Hierro Sin Número, Colonia Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

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 apercebir 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.*



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000361-24-03

OFICIO No. SDU/01049/2026

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

UNDÉCIMO. Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MINI BODEGAS)**, 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. ----

F.G.M.

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

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

SCS / OCRA / MACS / ALGL/VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse
Marcela Gisela Mata en su carácter de apoderado
siendo las 11:44 horas del día 21 del mes de mayo del año 2016

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Roberto Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 207614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Marcela Gisela Mata Carmona

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN. 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000361-24-03
	Fecha de Clasificación	15 de Junio de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	X
	Periodo de Reserva	X
	Fundamento Legal	X
	Ampliación del periodo de reserva	X
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 06-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	X
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4.Datos de inscripción, 5. Número de Póliza, 6.Credencial de Elector.
	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.