



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025**

INSTRUCTIVO

A EL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS GRUPO EKROS DEL NORTE S.A. DE C.V. Y GRUPO INMOBILIARIO REJIDA S.A. DE C.V.

**DOMICILIO
PRESENTE. -**

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciseis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco. -----
- - - - **VISTO**, el expediente administrativo **L-000373-21**, formado con motivo de la solicitud presentada el 28-veintiocho de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, por los. C.C. **JOSÉ JUAN CASTAÑÓN MEDELLÍN** como apoderado legal de la persona moral **GRUPO EKROS DEL NORTE S.A. DE C.V.**, y **CYNTHIA ÁLVAREZ DE LA GARZA** como apoderado legal de la persona moral denominada **GRUPO INMOBILIARIO REJIDA S.A. DE C.V.**, ambos como propietarios del inmueble ubicado en la **Avenida PASEO DE LA LUZ Y PASEO DE LAS FUENTES, SIN NÚMERO, EN EL FRACCIONAMIENTO VILLA LAS FUENTES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 359.45 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (FARMACIA)**, para el inmueble anteriormente descrito, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 308, 402, segundo párrafo, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (FARMACIA)**, respecto del inmueble ubicado en la **Avenida PASEO DE LA LUZ Y PASEO DE LAS FUENTES, SIN NÚMERO, EN EL FRACCIONAMIENTO VILLA LAS FUENTES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con expediente catastral [REDACTED] lo que antecede dentro del presente expediente administrativo.

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

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

El Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que "La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación"

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de **192.52** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;** por lo cual le son aplicables los requisitos del 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, (obligatorios), 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa):

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por los C.C. José Juan Castañón Medellín y Cynthia Álvarez de la Garza apoderados de las sociedades denominadas **Grupo Ekros del Norte, S.A. de C.V. y Grupo Inmobiliario Rejida, S.A. de C.V.** respectivamente como propietarios, del predio ubicado Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes sin número, Fraccionamiento Villa las Fuentes, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Farmacia**, así mismo la firma, el Asesor en Seguridad Estructural, el Ing. **3** con cédula profesional 8602949, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de Noviembre del año 2023-dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;

- Presenta copia simple de **Instructivo en cumplimiento de Recurso de Revisión** con Oficio No. 532-SEDUE/2021, de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en la cual se cita lo siguiente "En cumplimiento a la resolución dictada por el Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 28 de marzo de 2013-dos mil trece, emitida por el Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, en la cual declara procedente el recurso de revisión interpuesto por el **3** y revoca totalmente el acto recurrido debiendo dejarse sin efectos la resolución impugnada para que en plena facultad dicte otra debidamente fundada y motivada en la cual resuelva en sentido afirmativo la solicitud de licencia de uso de suelo Comercial solicitada por la recurrente, en virtud de que le asiste la razón, respecto de que al predio con número de expediente catastral **2** ubicado en Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, le corresponde dicho uso (Comercial) debiendo aplicar el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020 publicado en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, debiendo aplicar los lineamientos (CUS de 3.0, COS de 0.75, Área Libre de 0.25, y Área Jardinada de 0.15, debiendo aplicarse las matrices, planes y planos derivados de éstos, y vigentes a la fecha de presentación de la solicitud. En atención a lo antes señalado, se revoca la resolución emitida por esta Secretaría de fecha 08 de enero de 2013, y en su lugar se emite una nueva debidamente fundada y motivada, acorde a lo ordenado, en los siguientes términos:" por el cual **se autorizó la Licencia de Uso de Suelo Comercial, para el inmueble Ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 2** el cual tiene una superficie de 359.45 metros cuadrados.

- Mediante oficio número **SDU/00693/2024** de fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicita a la Dirección



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025**

de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, copia simple del recurso de revisión emitida por la dependencia a su Cargo, de fecha 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2013-dos mil trece, interpuesto por el C. [REDACTED] relativo a la solicitud de Licencia de Uso de Suelo Comercial, respecto al predio con número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes; y con atención al oficio mencionado se anexa contestación con oficio número SAY-DAJ/1227/2025, de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco emitida por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Ayuntamiento de Monterrey, en la cual se establece lo siguiente: "Se hace de su conocimiento que, en fecha 28 de marzo de 2013, con motivo del recurso de revisión interpuesto por el C. [REDACTED] fue emitida la resolución con relación a la solicitud de trámite de Licencia de Construcción (regularización) y licencia de Uso de Edificación para Comercio, respecto al predio con número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en Av. Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes".

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

- No aplica éste requerimiento para éste tipo de trámite.

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

- Presenta 03-tres juegos de Planos oficiales (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C.C. José Juan Castañón Medellín y Cynthia Álvarez de la Garza apoderados de las sociedades denominadas **Grupo Ekros del Norte, S.A. de C.V. y Grupo Inmobiliario Rejida, S.A. de C.V.** respectivamente como propietarios y titulares del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de **Licencia de Construcción (Regularización) Y Uso de Edificación para Farmacia.**

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública número **164,621**-ciento sesenta y cuatro mil seiscientos veintiuno de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la Fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, respecto al **contrato de compra venta de bien inmueble**, en la cual las Sociedades denominadas **Grupo Ekros del Norte, S.A. de C.V. y Grupo Inmobiliario Rejida, S.A. de C.V.**, son la parte compradora del predio identificado en el expediente catastral [REDACTED] La cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo en [REDACTED]

- Presenta copia simple de Escritura Pública número **93,947**-noventa y tres mil novecientos cuarenta y siete, de fecha 03-tres días del mes de diciembre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la Fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público, titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, respecto a la Constitución de una Sociedad Denominada **GRUPO EKROS DEL NORTE, S.A. DE C.V.** en la cual se nombra al C. **Jesús III Montemayor Garza y José Juan Castañón Medellín** como apoderados, La cual se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED]

- Presenta copia simple de Escritura Pública número **27,153**-veintisiete mil ciento cincuenta y tres, de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la Fe del Licenciado José Emilio Guízar Figueroa, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 81-ochenta y uno con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, respecto a la Constitución de una Sociedad Denominada **GRUPO INMOBILIARIO REJIDA, S.A. DE C.V.**, en la cual se nombra a la C. **Cynthia Álvarez de la Garza y Bertha Alicia Cárdenas Guajardo** como apoderadas, La cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio Monterrey, bajo Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED]

- Presenta Carta poder Simple original de fecha 11-once días del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual los C.C. José Juan Castañón Medellín y Cynthia Álvarez de la Garza apoderados de las sociedades denominadas **Grupo Ekros del Norte, S.A. de C.V. y Grupo Inmobiliario Rejida, S.A. de C.V.**, como propietarios del predio ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, Fraccionamiento Villa las Fuentes, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] otorga poder a favor del C. [REDACTED] para que gestione ante la

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, permiso para Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Edificación para Comercio (Farmacia), nombrando como Testigos la [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. **José Juan Castañón Medellín** expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Apoderado de Grupo Ekros del Norte, S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. **Cynthia Álvarez de la Garza** expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Apoderado de Grupo Inmobiliario Rejida, S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Testigo)
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Testigo).

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Presenta copia simple de recibo de pago de Impuesto predial con Folio 347A-33697, de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente del primer al sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, Fraccionamiento Villa las Fuentes, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000599/21** en fecha 10-diez días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, Fraccionamiento-Villa las Fuentes, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida Paseo de las Fuentes y Paseo de la Luz deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar con radio de Giro mínimo de 3.00 metros en la esquina.

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil;

- Mediante oficio **SSPCDPC/D/3269/22, Tarjeta Folio Número 772/22, Expediente Número. PC/304/21/24**, de fecha 07 días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, otorga un Dictamen de Lineamientos de Seguridad para el proyecto de **Farmacia y Consultorio**, respecto del inmueble Ubicado en la Calle Paseo de las Fuentes No. 4412, Colonia Villa las Fuentes, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2
- Presenta original de documento y planos (01 de 02 al 02 de 02) con **Folio IR22-385** de fecha 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, **del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, mediante el cual señala las Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios, para las Licencias de uso de suelo; Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Farmacia y Consultorio, Ubicado la Calle Paseo de las Fuentes No. 4412, Colonia Villa las Fuentes, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2, de los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

9. Estudio de impacto vial; y,

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025**

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble

- Presenta **Reporte de estado actual del edificio existente** de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. Civil. [REDACTED] con cedula profesional 8602949, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicho Reporte estructural y carta responsiva de fecha de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes sin número, Fraccionamiento Villa las Fuentes, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] concluyendo dicho reporte que "El Local comercial cuenta con una estructura en excelente estado."

B) Requisitos para el trámite de Licencia de proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316).

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 la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
 - II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, 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 los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.**
 - III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;**
 - IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y**
- Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos, Inciso A)**, numerales 5, (4 y 10), 2 y 6 respectivamente.
- V. Pagar los derechos correspondientes.**
 - Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

C) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León (artículo 162).

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;**

- Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos, Inciso A)**, numerales 5, 5, 4, 2, (1 y 4) respectivamente.

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 del mes de septiembre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Empresa CLL ingenierías S. de R.L. de C.V. y firmado por la Ingeniera Civil [REDACTED] con cedula profesional número 8951902, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2023- dos mil veintitrés en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes sin número, Fraccionamiento Villa las Fuentes, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$3,011.23, con número de recibo folio 3010000067552 de fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021- dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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

D) 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, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- 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. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), numeral 1, 5, 5, 6, (4 y 2), 4 respectivamente.

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

- Presenta copia simple de cartulina de Licencia de Demolición Total, de fecha 01-un día del mes de noviembre del año 2019- dos mil diecinueve, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con Número de Permiso 002678 2019 bajo expediente administrativo **TM-000382-19**, se aprueba una Demolición Total de 279.00 metros cuadrados de construcción en un predio ubicado Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes sin número, Fraccionamiento Villa las Fuentes, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

- Presenta copia simple de **Instructivo en cumplimiento de Recurso de Revisión** con Oficio No. 532-SEDUE/2021, de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en la cual se cita lo siguiente "En cumplimiento a la resolución dictada por el Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 28 de marzo de 2013-dos mil trece, emitida por el Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, en la cual declara procedente el recurso de revisión interpuesto por el C. [REDACTED] y revoca totalmente el acto recurrido debiendo dejarse sin efectos la resolución impugnada para que en plena facultad dicte otra debidamente fundada y motivada en la cual resuelva en sentido afirmativo la solicitud de licencia de uso de suelo Comercial solicitada por la recurrente, en virtud de que le asiste la razón, respecto de que al predio con número de expediente catastral 70)49-038-002 ubicado en Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, le corresponde dicho uso (Comercial) debiendo aplicar el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020 publicado en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, debiendo aplicar los lineamientos (CUS de 3.0, COS de 0.75, Área Libre de 0.25, y Área Jardinada de 0.15, debiendo aplicarse las matrices, planes y planos derivados de éstos, y vigentes a la fecha de presentación de la solicitud. En atención a lo antes señalado, se revoca la resolución emitida por esta Secretaría de fecha 08 de enero de 2013, y en su lugar se emite una nueva



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025

debidamente fundada y motivada, acorde a lo ordenado, en los siguientes términos:” por el cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo Comercial, para el inmueble Ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral **2**, el cual tiene una superficie de 359.45 metros cuadrados.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

- Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04-cuatro fotografías del interior del predio.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), numeral 10.

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso A), numeral 8 primer párrafo.

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

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

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

- El giro solicitado de **Farmacia** se encuentra dentro de una zonificación habitacional Unifamiliar, pero cabe mencionar que presenta un copia simple de **Instructivo en cumplimiento de Recurso de Revisión** con Oficio No. 532-SEDUE/2021, de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo Comercial, para el inmueble Ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral **2**

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia de **Ficha ambiental**, recibida por la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 28-veintiocho días del mes de junio del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral **2**

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

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

E) Otros Documentos.

- Acompaña escrito solicitando el número oficial 4412-cuatro mil cuatrocientos doce, de fecha 5-cinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.

- Acompaña copia simple de recibo de facturación del servicio de electricidad del periodo agosto-septiembre 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Comisión Federal de Electricidad con dirección en la calle **1** para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

- Acompaña copia simple de oficio número 3869/1A/22, fecha 18-dieciocho días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, correspondiente a la respuesta a escrito de ingreso de la Secretaría de gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad en donde se concluye que el Proyecto de farmacia con consultorio ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y

Paseo de las Fuentes número 4412 colonia Villa las Fuentes en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, concluye que No requiere autorización en materia de Impacto Ambiental por parte de la autoridad estatal.

- Acompaña copia simple de permiso de desmonte con número de oficio 2384/22-DGDV-SEDUSO, PDE-000399-22, de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, en donde deberá reponer 17-dieciséis árboles nativos de las especies Encino, hierba del Potro, Ébano, Anacua, Palo Blanco y Anacahuíta, siendo de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20 metros de altura y de 3 metros de altura como mínimo.
- Allega copia simple de Factura y Carta de Viveros Nuevo León con número de factura número 2854, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, en donde se reponen 17-dieciséis árboles nativo de la región de 3-tres pulgadas de diámetro a vivero municipal, y pago de cuotas correspondientes a Municipio con número de folio 3710000010454 de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós.
- Acompaña Estudio de Riesgo Hidrológico realizado por Proyectos Urbanísticos y Asesorías en fecha del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós y signado mediante carta Responsiva por El Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 8291284, en fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós.
- Allega CD con el proyecto en digital.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción I, II, III, IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 D** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO SATÉLITE** dando frente a la Avenida Paseo de las Fuentes y Paseo de la Luz, en donde el uso solicitado para **COMERCIO 2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS**, sin embargo Que de acuerdo a lo señalado en dicho plan de desarrollo Urbano de Monterrey 2013-2025 en el numeral 10.1.2 Zonificación Secundaria, Zonas Habitacionales último párrafo que indica lo siguiente: "En las zonas habitacionales comprendidas en la zonificación secundaria, se establece los tipos de zona y los usos del suelo permisibles, sin embargo en el caso de la zona Habitacional Unifamiliar, aunque en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, se señala como uso permitido solo el habitacional unifamiliar, es importante aclarar que en dichas zonas, pueden existir casos de predios o inmuebles que ya cuentan con alguna licencia de uso de suelo y/o edificación, obtenida previamente y en ese sentido podrán permitirse usos diferentes al unifamiliar, siempre y cuando se acredite el derecho adquirido. Estos usos diferentes a la vivienda se ubican en zonas de la ciudad, como Colinas de San Jerónimo, Cumbres, el Huajuco, entre otras." es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de Antecedentes del presente dictamen, queda



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025

establecer que el predio identificado con el expediente catastral 70)49-038-002 que en el presente caso nos ocupa **ya cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo de COMERCIAL.**

Mediante oficio número **SDU/00693/2024** de fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible solicita a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Ayuntamiento de Monterrey solicita copia simple del **recurso de revisión** emitida por la dependencia a su Cargo, de fecha 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2013-dos mil trece, interpuesto por el C. [REDACTED] ³ relativo a la solicitud de Licencia de Uso de Suelo Comercial, respecto al predio con número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes; y con atención al oficio/mencionado se anexa contestación con oficio número **SAY-DAJ/1227/2025**, de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco emitida por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Ayuntamiento de Monterrey, en la cual se establece lo siguiente: "Se hace de su conocimiento que, en fecha 28 de marzo de 2013, con motivo del recurso de revisión interpuesto por el C. [REDACTED] ³ fue emitida la resolución con relación a la solicitud de trámite de Licencia de Construcción (regularización) y licencia de Uso de Edificación para Comercio, respecto al predio con número de expediente catastral [REDACTED] ² ubicado en Av. Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes".

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

De acuerdo a la **verificación ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha **02-dos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro**, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

- "Tras realizar la visita se pudo observar que la construcción si corresponde con lo indicado en el plano del proyecto anexo, aún no se encuentra la distribución interior y actualmente al inmueble no se le da un uso.
- En el plano se indican 3 cajones de estacionamiento y en físicamente se encuentran 7 cajones.
- No se cuenta con toda el área de jardín indicada en el plano anexo.
- Se anexan fotografías del interior y del exterior del inmueble".

Nota: las observaciones indicadas en la verificación se adecuaron en los planos y físicamente se habilitó el área verde, el solicitante anexó fotografías.

CUARTO. DESGLOSE DEL PROYECTO:

Datos de la Construcción

Área por Regularizar Construcción: 192.52 m2
Total de Construcción: 192.52 m2

Datos del Uso de Edificación:

Área de Edificación por Autorizar: 192.52 m2
Total de Edificación: 192.52 m2
Cajones de Estacionamiento: 4-cuatro cajones de estacionamiento.

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

NIVEL	(m2) Autorizada	(m2) Por Regularizar	(m2) Total	Distribución
PLANTA BAJA	0.00	192.52	192.52	Farmacia con las áreas de ventas, de mostrador, de cocineta, bodega, área de descanso, 01-un wc, lockers de empleados, con 4-cuatro cajones (2 cajones estándar, 1 para bicicletas y 1 para discapacitados) y área verde o de jardín.
Total	0.00	192.52	192.52	Farmacia

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

Cabe mencionar que presenta una copia simple de **Instructivo en cumplimiento de Recurso de Revisión** con Oficio No. 532-SEDUE/2021, de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo

Urbano y Ecología, por el cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo Comercial, para el inmueble Ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 49-038-002 y se fijaron lineamientos urbanísticos.

Superficie a Dictaminar :	359.45 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	269.59	0.54	192.52	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.00	1,078.35	0.54	192.52	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	89.86	0.46	166.93	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	53.92	0.15	54.01	SI cumple

SEPTIMO. - ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ANÁLISIS	DE REQUERIMIENTOS		PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN		SOLUCIONA CON:	
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CAJÓN POR CADA		PROYECTO		4 cajones (2 estándar; 1 para discapacitados y 1 para bicicletas)	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Farmacia	1 cajón por	25.00 m2	92.89 m2	3.71cajones		
REQUIERE UN TOTAL	4- CAJONES					

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

OCTAVO. OPINIONES TÉCNICAS:

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio número DGDV-0753/23, dentro del dictamen LTA-46/23 de fecha 02-dos días del mes mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Farmacia con Consultorio) del expediente administrativo L-000373-21 de un predio ubicado en la Avenida Paseo de la Luz v Paseo de las Fuentes, Fraccionamiento Villa las Fuentes, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral **2**

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental del Estado NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).
2. El proyecto no requirió la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (de acuerdo a Oficio No. 3869/IA/22).
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones

5. No deberán existir espacios abiertos esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025**

6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 23:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. 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.
8. 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.

Contaminación del Suelo

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (medicamentos caducos, residuos biológico infecciosos).
20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final)
21. adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
22. 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.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos de manejo especial que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-399-22 el cual fue resuelto con la reposición de 17 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 2-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

27. 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.
28. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones 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.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

- Mediante oficio número **DPT/V/229/2023**, de fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:
- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (SIC), al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la avenida La Luz deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la avenida Pase de las Fuentes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con un radio de giro de 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

- 2) 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.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- 4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025**

*V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

- 5) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
- 6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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.

- 7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamientos si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 8) 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.
- 9) De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de las vialidades colindantes, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio.
- 10) Los accesos vehiculares a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 11) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
- 12) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 13) El desarrollador queda obligado a que la operación vehicular que presente el proyecto, 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 movilidad y a la vialidad de la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los titulares del mismo.
- 14) Conforme a lo indicado en el Oficio DGMEP/544/2023 de fecha 24 de agosto del 2023, donde la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:
- a) El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
- b) 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, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es **factible** desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

c) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio DGMEP/544/2023 para el expediente administrativo número L-000373-21, de fecha 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés.

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en plano autorizado.
2. 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, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

d) 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
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025**

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

NOVENO: DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 07 días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, mediante oficio No. SSPCDPC/D/3269/22, Tarjeta Folio No. 772/22, Expediente No. PC/304/21/24, mediante el cual la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Farmacia y Consultorio**, respecto del inmueble Ubicado en la Calle Paseo de las Fuentes No. 4412, Colonia Villa las Fuentes, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral **2**
- Mediante copia simple de planos (01 de 02 al 02 de 02) y Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio Folio IR22-385 de fecha 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, emitido por **Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.** para las Licencias de uso de suelo; Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Farmacia y Consultorio, Ubicado la Calle Paseo de las Fuentes No. 4412, Colonia Villa las Fuentes, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral **2**

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (FARMACIA)**, respecto del inmueble ubicado en la **Avenida PASEO DE LA LUZ Y PASEO DE LAS FUENTES, SIN NÚMERO, EN EL FRACCIONAMIENTO VILLA LAS FUENTES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con expediente

catastral **2** con una superficie de 359.45 metros cuadrados y con un área por regularizar construcción total de 192.52 metros cuadrados.

SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio número **DGDV-0753/23**, dentro del dictamen **LTA-46/23** de fecha 02-dos días del mes mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (Farmacia con Consultorio) del expediente administrativo L-000373-21 de un predio ubicado en la Avenida Paseo de la Luz y Paseo de las Fuentes, Fraccionamiento Villa las Fuentes, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral **2**

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental del Estado NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).
2. El proyecto no requirió la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (de acuerdo a Oficio No. 3869/IA/22).
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

5. No deberán existir espacios abiertos esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 23:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. 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.
8. 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.

Contaminación del Suelo

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025

Emisiones al Aire

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (medicamentos caducos, residuos biológico infecciosos).
20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final)
21. adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
22. 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.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos de manejo especial que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-399-22 el cual fue resuelto con la reposición de 17 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 2-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

27. 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.
28. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones 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.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

- Mediante oficio número DPT/V/229/2023, de fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información

presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a. Para la avenida La Luz deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Para la avenida Pase de las Fuentes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c. En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con un radio de giro de 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

- 2) 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.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- 4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- 5) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

- 6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025**

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.

- 7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamientos si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 8) 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.
- 9) De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de las vialidades colindantes, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio.
- 10) Los accesos vehiculares a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 11) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
- 12) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 13) El desarrollador queda obligado a que la operación vehicular que presente el proyecto, 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 movilidad y a la vialidad de la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los titulares del mismo.
- 14) Conforme a lo indicado en el Oficio DGMEP/544/2023 de fecha 24 de agosto del 2023, donde la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:
 - a. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
 - b. 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, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es **factible** desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

- c. **El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio DGMEP/544/2023 para el expediente administrativo número L-000373-21, de fecha 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés.**

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en plano autorizado.
2. 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, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

d) 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
- 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000373-21
OFICIO NÚMERO: SDU/02074/2025**

- 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

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

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

QUINTO. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

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

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

NOVENO. Expídase la presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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

SCS/ OCRA/ MACS/ NCCG/ DAQE

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Gabriela Doris García Reyes en su carácter de apoderada siendo las 10 horas del día 20 del mes de Mayo del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 214125

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Gabriela Doris García Reyes
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACION 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000373-21
	Fecha de Clasificación	30-treinta de junio del año 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 06-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4.Número de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6.Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	