



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

**Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación**

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA DESARROLLADORA
ARCA CONTINENTAL, S. DE R. L. DE C. V.**

DOMICILIO: [REDACTED]

P R E S E N T E.

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 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
--- **VISTO**, la solicitud relativa al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, presentada ante esta Secretaría en fecha 24-veinticuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por el C. **GILBERTO MÁRQUEZ HERNÁNDEZ** en su carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada **DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL, S. DE R. L. DE C. V.** y la C. **ARQ. BRISA MORENO IBARRA** en carácter de Responsable de Obra del inmueble ubicado en **CALLE AVENIDA ALFONSO REYES (AVENIDA UNIVERSIDAD) S/N, COLONIA REGINA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de **2,696.25 m2**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDE-000049-25-04**, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los Artículos 308 fracciones I, II y X y 311 fracciones I y II de la citada Ley; Artículos 156 BIS I, 162 y 164 fracciones I a XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 3, 9 y 20 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

- 1. PARA EL TRÁMITE DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN EL ARTÍCULO 311 FRACCIONES:**

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

I y II Inciso a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial firmada por el C. **GILBERTO MÁRQUEZ HERNÁNDEZ** en su carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada **DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL, S. DE R. L. DE C. V.** como propietario, en la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, así mismo por la C. Arq. **3** con cédula profesional 3281348, como Director Responsable de la Obra para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) s/n, Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

Con lo anterior, se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I y II inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I y II Inciso b) Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 7,864 siete mil ochocientos sesenta y cuatro**, en la Ciudad de Monterrey, Capital de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 06-seis días del mes de marzo del año 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado **JESÚS SALAZAR VENEGAS**, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 63-sesenta y tres, con ejercicio en este Municipio; hace constar el **CONTRATO DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLE**, por una parte el Señor Licenciado **EFRAÍN LOZANO GONZÁLEZ** como Apoderado de los Señores Licenciado **EFRAÍN GUADALUPE LOZANO MARTÍNEZ** y Licenciada **BLANCA IDALIA LOZANO MARTÍNEZ** entre otros, a quienes en adelante se les denominara **"LA PARTE VENDEDORA"** y por la otra parte la empresa denominada **"INMOBILIARIA BARVI", SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por el señor Contador Público Don **MIGUEL CARLOS BARRAGÁN VILLARREAL**, a quien en los sucesivos se le denominará **"LA PARTE COMPRADORA"**, se llevó a cabo en relación a un lote de terreno ubicado al Norte de esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de 2,696.25 m² y frente al Camino Regina. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el **4**

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

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

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

- Presente copia simple de **Escritura Pública Número 61,595 sesenta y un mil quinientos noventa y cinco**, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 28 veintiocho días del mes de noviembre del 2001



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado **CARLOS MONTAÑO PEDRAZA**, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130 ciento treinta, asociado con el Licenciado **JESÚS MONTAÑO GARCÍA**, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 60 sesenta, ambos con ejercicio en este Primer Distrito y actuando en el Protocolo de este último, compareció el señor **ARTURO GUTIERREZ HERNANDEZ**, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de **"INMOBILIARIA BARVI" SOCIEDAD ANONIMA**; y dijo que los Accionistas de su representada celebraron el día 26 veintiséis de noviembre de 2001 dos mil uno, una Asamblea General Extraordinaria, en la que se resolvió lo siguiente: TRANSFORMAR la sociedad de una SOCIEDAD EN UNA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE: Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer distrito Monterrey, Nuevo León. Bajo el [REDACTED]

4

- Presente copia simple de **Escritura Pública Número 10,754 diez mil setecientos cincuenta y cuatro**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, al 1º primero de agosto del año (2003) dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado **JESÚS SALAZAR VENEGAS**, Notario Público, Titular de la Notaría Número (63) sesenta y tres con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, hace constar en el **SEGUNDO ACTO JURÍDICO**, dentro de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **INMOBILIARIA BARVI, S. A. DE C. V.**, en el Punto Quinto.- en el cual se resolvió cambiar la actual denominación de la Sociedad **"INMOBILIARIA BARVI" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por la de **"DESARROLLADORA ARCA"**, seguida de **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o seguida de las iniciales **S. A. de C. V.**, con el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores Número 2 [REDACTED] Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Mazatlán, Sinaloa, a las 14.00 horas, Bajo el [REDACTED]

4

- Presente copia simple de **Escritura Pública Número 16,177 dieciséis mil ciento setenta y siete**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 20-veinte días del mes de septiembre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado **RICARDO E. VARGAS GÜEMES**, Titular de la Notaría Número (35) treinta cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado, hace constar que compareció el Licenciado **DANIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ** en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General de la Sociedad Mercantil denominada **"DESARROLLADORA ARCA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** (ahora **"DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**). Se protocoliza el **CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y RÉGIMEN JURIDICO** de la sociedad para quedar en los sucesivo como **"DESARROLLADORA ARCA, CONTINENTAL" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, llevándose a cabo la Reforma total de Estatutos, los cuales obran en el anexo 3 de la misma, así mismo designar al señor Ingeniero **EMILIO JESÚS MARCOS CHARUR** como **GERENTE ADMINISTRADOR** de la sociedad; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, Bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]

4

- Presente copia simple de **Escritura Pública Número 1,452 mil cuatrocientos cincuenta y dos**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 14 (catorce) días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado **BERNARDO GUTIÉRREZ GUERRA**, Notario Público Titular Número 144 (ciento cuarenta y cuatro), con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, hace constar que compareció la Licenciada **GLORIA PATRICIA RODRÍGUEZ PINTOR** en su carácter de **Delegado Especial** de la sociedad **"DESARROLLADORA ARCA, CONTINENTAL", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual ocurre a protocolizar el **Acta de Asamblea de Socios** de la citada sociedad, celebrada en fecha 03-tres de agosto de 2023-dos mil veintitrés, conforme a la Presentación, Discusión y en su caso, la Aprobación de la Propuesta para la Revocación y el Otorgamiento de Poderes, en la **RESOLUCIÓN OCTAVA**.- "... se otorga a favor de los señores Roberto Raúl Sena Garza, Jaime Javier García Elizondo, Gilberto Márquez Hernández, entre otros ...", los

26

siguientes poderes y facultades, mismos que podrán ser ejercidos de manera conjunta o separada: **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION ANTE DEPENDENCIAS**, etc., Las Facultades aquí otorgadas estarán limitadas para ser ejercidas única y exclusivamente para llevar a cabo cualquier tipo de gestión, trámite o diligencia en estricto apego al negocio de la Sociedad frente a Secretarías del Estado, Autoridades Administrativas ya sea Federales, Estatales o Municipales, Empresas de Participación Estatal y Organismos Públicos Descentralizados y Desconcentrados.

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **GILBERTO MÁRQUEZ HERNÁNDEZ**, con número de identificación [REDACTED] (Apoderado Legal).

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

I y II. Inciso d). - Plano de localización del predio y Pago de derechos correspondientes.

- Presenta **planos** arquitectónicos del inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) s/n Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de **recibo de pago** con folio No. 3290000004968 de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de Información de Factibilidad y Lineamiento, inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 M2 para el expediente catastral [REDACTED] al cual se le asigna el expediente administrativo L-USDE-000049-25-04.

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

I y II Inciso e) Indicar el Uso de Suelo que se pretende y Plano de Localización del Predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

En solicitud y plano del proyecto, manifiesta que requiere la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO** para el predio Ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) s/n, Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

- Presenta 03-tres juegos (1 de 2 al 2 de 2) de Planos Oficiales del proyecto correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO (PREVIAMENTE AUTORIZADAS)**, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de **localización del predio**, indicando vías públicas y los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 311 fracciones I y II inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

I Inciso f) Pago de derechos correspondientes.

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

Con lo anterior se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracciones I inciso f) y II inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV, Artículo 156 Bis I fracción X, Artículo 160 Bis fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I Inciso g) Pago del impuesto predial al corriente.

Presenta copia simple de comprobante de pago del **Impuesto Predial** de fecha 20-veinte de enero de 2025-dos mil veinticinco con Folio LINEA-366755, expedido por el Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del bimestre 202501 al bimestre 202506 del expediente catastral **2**

Con lo anterior se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **Artículos 164, 156 Bis I** fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

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

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

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

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

- Los anteriores requisitos se cumplen con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1**, requerida en las fracciones I y II incisos a), d), f), d), b), c) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente resolución.

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

- Presenta copia simple de plano (1 de 1) del expediente administrativo 005029, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2000 dos mil, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de Local para Venta al Público y Estacionamiento Privado en el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) sin número Colonia Regina, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** superficie total de terreno de 2,696.25 metros cuadrados, 6.00 metros cuadrados construidos y 146.3495 metros cuadrados por construir.

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

- Presenta 14-catorce fotografías del predio, impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores del predio y 10-diez fotografías del interior del predio).

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

- Presenta copia simple de **comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por la Comisión Federal de Electricidad CFE, respecto al periodo de 31-treinta y uno de marzo al 30 abril de 2025, ubicado en la **1**

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

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

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

- El solicitante establece en solicitud de trámite, el domicilio para oír y recibir notificaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplidos con la documentación descrita en el apartado **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1**, requerida en las fracciones I y II fracciones a), d), b), c), c), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; del artículo 164 fracción IX, X, y XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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;

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

3. PARA EL TRÁMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN), DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

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 la **Regularización** de **361.38** metros cuadrados, entra en la categoría **VII. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción.**

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Regularización, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual establece *"...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:..."* por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 2, 4, 5, 6, 7, y 8 (obligatorios), 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

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

- Presenta solicitud oficial firmada por el C. **GILBERTO MÁRQUEZ HERNÁNDEZ** en su carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada **DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL, S. DE R. L. DE C. V.** como propietario, en la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, así mismo por la C. Arq. **3** con cédula profesional 3281348, como Director Responsable de la Obra para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) s/n, Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

Conforme al artículo 9, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León "... El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un **Director Responsable de Obra** para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá contratar directamente o, a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de Asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el Artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra".

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

- Presenta copia simple de plano (1 de 1) del expediente administrativo 005029, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2000 dos mil, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de Local para Venta al Público y Estacionamiento Privado en el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) sin número Colonia Regina, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** superficie total de terreno de 2,696.25 metros cuadrados, 6.00 metros cuadrados construidos y 146.3495 metros cuadrados por construir.

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

- No aplica este requisito.

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

- Presenta 3-tres juego de **planos del proyecto arquitectónico** (01 de 02 al 02 de 02), correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO (PREVIAMENTE AUTORIZADAS)**, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro, firmados por el **C. GILBERTO MÁRQUEZ HERNÁNDEZ**, en su carácter Apoderado Legal de la Empresa denominada **DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL. S. DE R.L. DE C.V** como propietario y así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, la **3** con Cédula Profesional Número 3281348, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 11-once de febrero de 2025-dos mil veinticinco.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1** fracción I incisos b) y c) de la presente Resolución.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

6. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 1** fracción I, inciso g) de la presente Resolución.

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia de **Alineamiento Vial** de fecha 24-veinticuatro de julio de 2024-dos mil veinticuatro, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-562-24**, en el cual en fecha 06-seis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto a el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Universidad) sin número. Colonia Regina en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** indica que en los estudios de vialidad **"SI se prevé** la modificación del tramo de la vía Pública con la que colinda el predio en la forma que se indica debiendo respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en el cruce de la Avenida Alfonso Reyes y Juan Sánchez Azcona".

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la institución competente para la realización de estudios y análisis en la medida de prevención contra incendios,

- Presenta escrito en materia de seguridad de fecha 06-seis de agosto de 2025-dos mil veinticinco, con **Oficio No. DPCE-SAP-AR-494-2025**, en el cual la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por el C. **JERÓNIMO GODÍNEZ GONZÁLEZ**, Asesor Externo de esta dependencia de Protección Civil, registrado bajo el número DPCE-APF-103/2025, emiten las **Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad, como "Acción Preventiva" para la Gestión de Riesgos** para el proyecto de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO** a ubicarse en Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) sin número Colonia Regina, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

9. Estudio de impacto vial.

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha abril del año 2025- dos mil veinticinco, realizado y signado por el **M.C. INGENIERO CIVIL** **3** con Cédula Profesional Ing. Civil Número 2710160 e Ingeniero de Transito 4392804, quien manifiesta mediante Carta Responsiva de fecha del 03-tres de abril de 2025- dos mil veinticinco, que se hace responsable de todo el contenido en el Estudio de Movilidad en relación al proyecto solicitado para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) s/n de la Colonia Regina en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

10. Presenta Estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.

- Presenta **Estudio de Revisión Estructural (por regularización) y carta responsiva**, realizado y signado por el **INGENIERO CIVIL** [REDACTED] **3** con Cédula Profesional Número 11006646, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del 25-veinticinco de marzo de 2025- dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Universidad) s/n de la Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**

4. PARA EL TRÁMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la **Ampliación de 1,525.24 metros cuadrados**, entra en la categoría **VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.**

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Regularización, siendo los señalados en el artículo 20, el cual establece " ...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría o a través de los Servicios Digitales que se designen para tal efecto y en observancia al Reglamento de Gobernanza Tecnológica para el Municipio, son:..." por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 14 (obligatorios), 2 (no aplica), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;
4. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;
5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO PRIMERO** y requerida a su vez en las fracciones I y II, fracciones a), d), b), c) y g), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 Calculo Estructural (ampliación) y carta de responsiva** elaborada en fecha 25 de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, por el **INGENIERO** [REDACTED] con cédula profesional Número 8681245, con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Universidad) sin número, Colonia Regina en el municipio de Monterrey, Nuevo León para el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO.**

7. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 3 numeral 7** de la presente Resolución.

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

- Presenta **planos estructurales** de fecha 30-treinta de marzo de 2023-dos mil veintitrés, (EST-01-EST-04) debidamente firmados por el asesor estructural el Ingeniero [REDACTED] con Cédula Profesional Número 8681245.

9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha agosto 2023-dos mil veintitrés, elaborada por ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECÁNICA DE SUELOS, S.A. DE C.V., signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 1825655, quien manifiesta mediante Carta Responsabilidad de fecha julio de 2025-dos mil veinticinco, que se hace responsable de la exploración realizada para el presente estudio, que consiste en la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Av. Universidad) sin número, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.V. en relación al análisis de riesgos que incluyan las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentre en operación o sean de nueva creación.

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 3** numeral 8 de la presente Resolución.

12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales **Lineamientos Técnico Ambiental-49/25**, mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de oficio **GDV/387/2025** de fecha a los 14-catorce días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, en donde se indica que no le es aplicable el requerimiento de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible resolutive de Manifiesto de Impacto Ambiental No obstante, ya que el promovente ingresó el Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, una vez que dicha Secretaría emita su resolutive, deberá presentar copia ante esta dependencia.

13. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 3** numeral 9 de la presente Resolución.

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha 03-tres de abril de 2025-dos mil veinticinco, elaborada por GYP GEOLOGÍA Y SERVICIOS, S.C., signada por el Ingeniero [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 6675427, quien manifiesta, mediante Carta Responsiva de fecha abril del año 2025-dos mil veinticinco, que es el perito responsable de los resultados entregados del Estudio de riesgos Geológicos, para el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO** el cual se desarrollara en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes sin número, Colonia Regina, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y expediente catastral [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 12 doce de abril de 2024-dos mil veinticuatro. elaborada por PROYECTOS DE INGENIERÍA HIDRÁULICA E HIDROLOGÍA SUPERFICIAL., signada por el Ingeniero [REDACTED] 3 quien manifiesta mediante Carta Responsiva de fecha 03-tres de abril de 2025-dos mil veinticinco con Cédula Profesional Número 1886060, para el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO** en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes sin número, Colonia Regina, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

Por otra parte, conforme al **Artículo 20**, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, penúltimo párrafo "...Deberá contar con **póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aún y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente**".

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 Seguro Concreta y Póliza de Seguro Responsabilidad Civil** número [REDACTED] 6 con una vigencia del 23 veintitrés de julio de 2025 dos mil veinticinco al 23 veintitrés de julio de 2026 dos mil veintiséis, expedida por la empresa Chubb Seguros México, S.A., para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes 3001, Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

- No aplica, toda vez que el proyecto no cuenta con muros de contención o taludes por lo anterior no se encuentra en lo supuesto establecido en este requisito.

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;

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales por inicio de tramite con número de folio 3290000004968 de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Factibilidad de Uso de Suelo. Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Uso de Edificación para el expediente catastral [REDACTED] 2 asignándole el expediente administrativo L-USDE-000049-25-04.

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

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

- Presenta 14-catorce fotografías del predio, impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores del predio y 10-diez fotografías del interior del predio).

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

Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 2 fracción X** 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.

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 2 fracción II** de la presente Resolución.

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

- Presenta **Ficha Ambiental**, recibida para su valoración en fecha 07-siete de febrero de 2025-dos mil veinticinco, recibido por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, así mismo, en escrito de fecha 14-catorce de julio de 2025-dos mil veinticinco, con No. De Oficio GDV/387/2025 **Lineamientos Técnico Ambiental-49/25**, dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se indica que **no le es aplicable el requerimiento de presentar** ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible resolutivo de **Manifiesto de Impacto Ambiental** No obstante, ya que el promovente ingresó el Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, una vez que dicha Secretaría emita su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

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 antecedente con expediente administrativo 005029 autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 27 veintisiete de septiembre de 2000, para el trámite de Local para Venta al Público y Estacionamiento Privado para el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) sin número en la Colonia Regina, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de terreno 2,696.25 metros cuadrados, 6.00 metros cuadrados construidos y 146.3495 metros cuadrados por construir, **por lo anterior no se encuentra en lo supuesto establecido en este requisito.**

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que 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,

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

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

5. 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 en el apartado **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 3** numerales 5, (4, 10), 2 y 6 respectivamente en la presente Resolución.

V. Pagar los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **recibo de pago** con folio No. 3290000004968 de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de Información de Factibilidad y Lineamiento, inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 M2 para el expediente catastral **2** al cual se le asigna el expediente administrativo
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

6. 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).

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;

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;

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

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO PRIMERO NO. 3** numerales 5, 5, 4, 2, 4 y 9 respectivamente en la presente Resolución, en cuanto al punto VII se da cumplimiento en el **Punto No. 5** fracción V.

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

- 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;**
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**
- VII. Derogado.**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 3**, numeral 1, 5, 5, 6, 4 y 4, respectivamente de la presente Resolución.

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

- Presenta 14-ctorece fotografías del predio, impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores del predio y 10-diez fotografías del interior del predio).

IX. Alineamiento Vial;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 3** numeral 7 de la presente Resolución.

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

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 3**, numeral 10 de la presente Resolución.

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

Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 3**, numeral 8 de la presente Resolución.

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

- Este inmueble no se encuentra dentro de la zona de catalogada de valor histórico, artístico o zona de valor cultural por lo anterior no se encuentra dentro de los supuestos establecidos dentro de 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;

- Toda vez que la Avenida Universidad está considerada como un **CAI-Corredor de Alto Impacto** en donde los giros que solicitan Depósito PERMITIDO y Almacén de Productos Inocuos se considera como **CONDICIONADO**, sin embargo, de acuerdo al **Artículo 19** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), **Alto Impacto (CAI)**, Industrial

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04
OFICIO No. SDU/004491/2025
Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

(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 por lo cual **no aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido por este requisito.**

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 4**, adicionales fracción V de la presente Resolución.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 5**, fracción V de la presente Resolución.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 5** fracción V de la presente Resolución.

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

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO PUNTO NO. 2** fracción X de la presente Resolución.

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,

- Presenta copia simple de plano (1 de 1) del expediente administrativo 005029, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2000 dos mil, autorizado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de Local para Venta al Público y Estacionamiento Privado en el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) sin número Colonia Regina, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] superficie total de terreno de 2,696.25 metros cuadrados, 6.00 metros cuadrados construidos y 146.3495 metros cuadrados por construir.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

**Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación**

En cuanto a la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto dentro de esta misma Licencia.

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. 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. 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.

- Presenta **Carta Responsiva del Director Responsable de Obra** de fecha 11-once de febrero de 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por la **ARQUITECTA** [REDACTED] con Cedula Profesional Número 3281348, en la cual manifiesta su responsabilidad en la ampliación de la construcción de 1,525.24 m2 y la Regularización de construcción de 361.38 m2 para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Universidad) sin número, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta **Carta de Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural (regularización)** de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo de 2025 dos mil veinticinco, elaborada y signado por el **INGENIERO CIVIL** [REDACTED] con Cédula Profesional Número 11006646, en la cual manifiesta ser el Asesor en Seguridad Estructural del presente proyecto, para el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO** en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Universidad) s/n en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta **Carta de Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural (ampliación) de la Memoria de Calculo Estructural** de fecha 25-veinticinco de marzo de 2025 dos mil veinticinco, elaborada y signada por el **INGENIERO CIVIL** [REDACTED] con Cédula Profesional Número 8681245, en la cual manifiesta ser el Asesor en Seguridad Estructural del presente proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Universidad) s/n en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO.**
- Presenta **Carta Responsiva de la Mecánica de Suelos** de fecha julio 2025-dos mil veinticinco, elaborada y signada por el **INGENIERO CIVIL** [REDACTED] con Cedula Profesional Número 1825655, en la cual manifiesta que es responsable de la exploración realizada para el estudio de mecánica de suelos que consiste en la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN**

(AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO, proyecto ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Universidad) s/n en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

- Presenta **Carta Responsiva del Estudio Hidrológico** de fecha 03-tres de abril de 2025-dos mil veinticinco, el cual fue elaborada y signada por el INGENIERO [REDACTED] 3 [REDACTED] con Cédula Profesional Número 1886060, en la cual manifiesta que es responsable del Cálculo Hidrológico realizado para el trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, el proyecto por desarrollar será en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Universidad) s/n en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta **Carta Responsiva del Estudio Geológico** de fecha 03-tres de abril de 2025-dos mil veinticinco, elaborada y signada por el INGENIERO [REDACTED] 3 [REDACTED] con Cédula Profesional Número 6675427, en la cual manifiesta que es responsable del Estudio Riesgos Geológicos, elaborado en el sitio donde se pretende edificar el proyecto para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, propiedad de **DESARROLLADORA ARCA CONTINENTAL, S. DE R. L. DE C. V.**; para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Universidad) s/n en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta **Carta Responsiva del Estudio de Movilidad** de fecha 03-tres de abril de 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el M.C. INGENIERO CIVIL [REDACTED] 3 [REDACTED] con Cedula Profesional de Ing. Civil Número 2710160 e Ingeniero de Transito Número 4392804, manifestando su responsabilidad en la elaboración del Estudio de Movilidad del proyecto de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Universidad) s/n en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

8. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB (Unida de Almacenamiento).
- **SEGUNDO. Antecedentes.** Presenta copia simple de plano (1 de 1) del expediente administrativo 005029, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2000 dos mil, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de **Local para Venta al Público y Estacionamiento Privado** en el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) sin número Colonia Regina, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] superficie total de terreno de 2,696.25 metros cuadrados, 6.00 metros cuadrados construidos y 146.3495 metros cuadrados por construir.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

Que el expediente fue integrado con las 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 Artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con los Artículos 160 BIS, 164 y 156 BIS I del Reglamento de Zonificación 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 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 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 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148, 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 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 y 101 fracciones IV y XII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey vigente; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo de 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. 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 resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ochos 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 **E05 C** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, dando frente a la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad), en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS 3.4.3 DÉPOSITO** se considera como **PERMITIDO** y **3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**, además de acuerdo al **RESULTANDO SEGUNDO. Antecedentes**, el predio en cuestión, ya cuenta con el Uso de Suelo para **Estacionamiento Privado**.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de uno de los usos solicitados y determinado como **CONDICIONADO**; según expone en el párrafo que antecede, 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, señala lo siguiente: "**Artículo 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos

que por sus características de funciona miento, 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, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar el uso de suelo, solicitado de **Almacén de Productos Inocuos**, se debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el **Artículo 19** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala lo siguiente: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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

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

Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas por el **Artículo 19** del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, fueron cubiertas de acuerdo a lo indicado para 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 **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** por lo tanto son aplicables, y se deberán de cumplir con los siguientes Requerimientos **II, III y IV**, del **Artículo 19** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnico Ambiental-49/25 en fecha 14-catorce de julio de 2025-dos mil veinticinco, mediante número de oficio GDV/387/2025, correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (Ampliación y Regularización) para Comercio (Deposito), Servicios (Almacén de Productos Inocuos) y Estacionamiento Privado Previamente Autorizado**, en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) sin número Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número PRT/548/2025 de fecha 11-once de julio de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, correspondiente al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (Ampliación y Regularización) para Comercio (Deposito), Servicios (Almacén de Productos Inocuos) y Estacionamiento Privado Previamente Autorizado**, en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) sin número Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta escrito de fecha 06-seis de agosto de 2025-dos mil veinticinco, con Oficio Número DPCE-SAP-AR-494-2025, emitido por la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, en el cual expone Dictamen Favorable con las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Av. Universidad), Colonia Regina Monterrey, Nuevo León y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por el **3** Asesor Externo de la Dirección de Protección Civil, registrado bajo el número DPCE-APF-103/2025.

Es importante señalar que de acuerdo al **Artículo 310** fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) *Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.* II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) *Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.* 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...*".

CUARTO. VERIFICACION FISICA.

En fecha de 12-doce de marzo de 2025-dos mil veinticinco, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, llevo a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Av. Universidad) sin número, Colonia Regina en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el verificador responsable lo siguiente: "...Que el inmueble antes mencionado corresponde a patio de maniobras al aire libre donde se realizan actividades de carga y descarga de

productos de la empresa denominada arca continental. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra verificar que en el inmueble se realizan actividades de carga y descarga, logrando observar una estructura con cubierta metálica en donde se realizan dichas labores. En sitio se observan actividades de excavación y armado de varillas para cimentación de nuevo proyecto. Debido al estado en se encuentra el inmueble, no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a proyecto...".

QUINTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, **Centro** y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos de acuerdo a lo dispuesto en el **Artículo 36** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO (frente a la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad))

Superficie a Dictaminar : 2,696.25 m2					
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	2,022.18	0.68	1,842.62	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	26,962.50	0.70	1,892.62	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	674.06	0.32	853.63	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	404.43	0.15	405.89	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	(+) 12-doce niveles		2-dos niveles		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 metros		* 11.20 m		SI cumple

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, el cual 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...".



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

*Ahora bien, de acuerdo al escrito de fecha 06-seis de agosto del 2025-dos mil veinticinco con Oficio N° PRT/618/2025, en el cual la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emite **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: "...Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel con una variación de 4.00 cuatro metros a 11.20-once punto veinte metros, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (Ampliación y Regularización) para Comercio (Deposito), Servicios (Almacén de Productos Inocuos) y Estacionamiento Privado Previamente Autorizado**, para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) sin número Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** dentro del expediente administrativo L-USDE-000049-25-04.

SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

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

ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO						
GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.20.5 Almacén de Productos Inocuos	1-un cajón	285.00 m2	667.67 m2	2-dos cajones	33-treinta y tres cajones de estacionamiento y 03-tres cajones de carga y descarga	CUMPLE*
3.4.3 Deposito	1-un cajón	35.00 m2	24.00 m2	1-un cajón		
3.14.4 Estacionamiento Privado	No Aplica					
REQUIERE UN TOTAL	3-tres cajones					

*Siempre y cuando en la Licencia de Construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

SEXTO. DESGLOSE DE AREAS DEL PROYECTO.

DESGLOSE DE ÁREAS			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		ÁREA DE USO DE EDIFICACIÓN	
Área Autorizada Existente	6.00 m2	Área Autorizada Existente	6.00 m2
Área por Construir	1,525.24 m2	Área por Regularizar	361.38 m2
Área por Regularizar	361.38 m2	Área por Ampliar	1,525.24 m2
Total de Construcción	1,892.62 m2	Área de Estacionamiento Techado	555.74 m2
		Área de Edificación Total	1,892.62 m2
		Cajones de Estacionamiento	33-treinta y tres 03-tres carga y descarga

SÉPTIMO. CUADRO DE AREAS

NIVELES	AUTORIZADA EXISTENTE (M2)	POR AMPLIAR (M2)	POR REGULARIZAR (M2)	TOTALES (M2)	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta Baja	6.00	462.83	361.38	830.21	Almacén, caseta, estacionamiento techado, deposito, baños, área de carga y descarga
1º nivel	0.00	1062.41	0.00	1062.41	Cubierta de Almacén
Total	6.00	1525.24	361.38	1892.62	Deposito, Almacén de Productos Inocuos y Estacionamiento Privado.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al **Artículo 4** fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como *"...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."*

A su vez el **Artículo 72** del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suélo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente **L-USDE-000049-25-04**, se requirió a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, un Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **PT-ALVI-000562-24** en fecha 06-seis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) s/n. de la Colonia Regina, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** en el cual señala que en los Estudios de Vialidad, **SI se prevé** la modificación del tramo de la vía pública, con la que colinda el predio en la forma que se indica para la Avenida Alfonso Reyes y Juan Sánchez Azcona, deberá respetar el Límite de propiedad de acuerdo a escrituras, en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante escrito de fecha 14-catorce de julio de 2025-dos mil veinticinco con Oficio No. **GDV/387/2025**, la Dirección General para un Desarrollo Verde de ésta Secretaría, emite **Lineamientos en Materia Ambiental-49/25**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000049-25-04**, para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) sin número, Colonia Regina en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante escrito de fecha a los 10-diez días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco con Oficio Número **PRT/289/2025**, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE**.
- Mediante escrito de fecha a los 11-once días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco con Oficio Número **PRT/548/2025**, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante escrito de fecha a los 21-veintiuno días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco con Oficio No. **GME/507/2025** y plano, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante el cual informa, que se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante escrito de fecha a los 22-veintidos días del mes de mayo del año 2025- dos mil veinticinco con Oficio Número **PRT/376/2025**, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, y se considera **FACTIBLE**.
- Mediante escrito de fecha a los 06-seis días del mes de mayo del año 2025- dos mil veinticinco con Oficio Número **PRT/297/2025**, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

DÉCIMO. DICTAMENES EXTERNOS.

- Presenta dictamen en materia de seguridad de fecha 06-seis de agosto de 2025-dos mil veinticinco, con Oficio Número **DPCE-SAP-AR-494-2025**, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, mediante el cual se establecen Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el proyecto de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para el predio ubicado en Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) s/n, Colonia Regina Monterrey, Nuevo León y conforme al "**Análisis de Riesgos**" que fuera practicado por el **C. JERÓNIMO GODÍNEZ GONZÁLEZ**, Asesor Externo de la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, registrado bajo el número **DPCE-APF-103/2025**.

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 311 fracciones I y II, 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, con los Artículos 156 BIS I, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el Artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículo 100 fracciones V y L del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA ALFONSO REYES (AVENIDA UNIVERSIDAD) S/N, COLONIA REGINA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** el cual tiene una superficie total de **2,696.25 m²**, con un área de construcción y uso de edificación autorizada existente de **6.00 m²**, un área por construir y de uso de edificación de **1,525.24 m²**, un área de construcción y de uso de edificación por regularizar de **361.38 m²**, siendo un total de construcción y uso de edificación de **1,892.62 m²**; e identificado con el expediente catastral **2**

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en su plano de Zonificación Secundaria **E05 C** y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, donde la Avenida Alfonso Reyes (Avenida Universidad) es identificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** en donde el uso solicitado para **SERVICIOS 3.4.3 DEPOSITO** se considera como **PERMITIDO** y **3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS** se considera como **CONDICIONADO**, además de acuerdo al **RESULTANDO SEGUNDO**. Antecedentes, el predio en cuestión, ya cuenta con el Uso de Suelo para **Estacionamiento Privado**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

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 y Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (Ampliación y Regularización) para Comercio (Deposito), Servicios (Almacén de Productos Inocuos) y Estacionamiento Privado Previamente Autorizado**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el **Artículo 319** fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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, como lo establece el **Artículo 319** fracción II de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. 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.).
6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
7. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los **Artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16** del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
8. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico** tal y como se ilustra en el plano **(01 de 02 al 02 de 02)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Almacén de Productos Inocuos, Deposito y Estacionamiento Privado**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **33-treinta y tres cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 3.50 X 5.00 cajón de carga y descarga y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.

5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **405.89 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 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.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

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) La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° GDV/387/2025, dentro del dictamen Lineamientos Técnicos Ambientales-49/25 de fecha 14-catorce días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco en el cual indica que deberá cumplir con lo siguiente:

Durante la etapa de ampliación.

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, Nuevo León:

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y ampliación. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de ampliación 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 ampliación 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.
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 ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).
8. En caso de que los residuos de la ampliación sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin

de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).

10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 de la NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de la ampliación, 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 demolición y ampliación 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 la ampliación 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/> con la finalidad



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

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 o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Considerando que el proyecto por su clasificación (Artículo 19 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León), por tamaño de construcción es una obra (NAE-SDS-002-2019), así como por su ubicación fuera de Áreas Naturales Protegidas, terrenos de uso forestal o límites de federales de ríos, arroyos o cuerpos de agua, y por los volúmenes cantidades de generación de residuos y no ser fuente fija de emisiones a la atmósfera ni requerir agua como insumo directo en su operación, no le es aplicable el requisito de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible resolutivo de Manifiesto de Impacto Ambiental. No obstante, ya que el promovente ingresó el Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, una vez que dicha Secretaría emita su resolutivo, deberá presentar copia a esta dependencia.
25. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
26. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).
27. 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 por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
28. Es prohibido realizar cualquier actividad de mezclas o transvase dentro o fuera del predio.
29. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
30. 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.
31. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
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

Ruido y/o Vibraciones

33. 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 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 5.00:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
34. 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).
35. 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

36. 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).
37. 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).
38. 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).
39. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
40. 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

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

Contaminación del Agua

42. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
43. 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 locales comerciales, 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.
44. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
45. 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).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

Manejo de Residuos Sólidos

46. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
47. 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 tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
48. 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).
49. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
50. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

51. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles nativos con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), y además deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 17-dieciséis árboles), y debido a que 28 cajones están cubiertos se repusieron los 14 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 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, por lo cual deberá de arborizar en sitio la cantidad total de 07-siete árboles de las características arriba mencionadas, debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuo, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen urbana

52. 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, Nuevo León 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.
53. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

d) **La Dirección de Proyectos Técnicos en materia Estructural adscrita a esta Secretaría emitió oficio PRT/289/2025, de fecha 10- diez de abril del 2025-dos mil veinticinco y que en lo siguiente se transcribe.**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
5. 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.
6. 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, el 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.
7. 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.

e) **En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/548/2025 de fecha a los 11-once días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

- 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, a los cajones, a las zonas de carga y descarga, y a las áreas destinadas al tránsito de vehículos de carga deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey, 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.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León

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

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 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.

- Los vehículos deberán estar totalmente dentro del predio al momento de realizar las maniobras de carga y descarga. 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.
- Con respecto a los vehículos de carga, cualquier maniobra de reversa deberá realizarse al interior del Desarrollo. Los vehículos de carga no deberán de ingresar o salir del Desarrollo con maniobra de reversa, conforme al Artículo 52 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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.
- Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de esta Secretaría 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.

f) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/507/2025 y plano de fecha a los 21- veintiuno días del mes de julio del año 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 lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la señalización tanto vertical como horizontal indicada en *la calle Juan Sánchez Azcona, en el tramo comprendido entre la Av. Alfonso Reyes y Av. Vicente Guerrero*, tal como se indica en el plano autorizado: lo cual incluye, la instalación de otros dispositivos para el control de tránsito que se indica en dicho plano.
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación de la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral 2 con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos, Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de licencia en trámite.**
- g) En cuanto a Geología deberá respetar lo señalado en el **oficio No. PRT/376/2025** de fecha a los 22-veintidos días del mes 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** 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 apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los Artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

- h) En cuanto a Hidrología deberá respetar lo señalado en el **oficio No. PRT/297/2025** de fecha a los 06- seis días del mes 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** lo siguiente:
 - i)
 1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
 2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
 3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los Artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 el Asesor en el estudio presentado.
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 los Artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León en materia de Responsabilidades.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

- Controles de iluminación exterior (foto sensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Deberá cumplir con lo indicado en materia de seguridad de acuerdo al escrito con Oficio Número DPCE-SAP-AR-494-2025, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, mediante el cual se emiten Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, a ubicarse en Avenida Alfonso Reyes (Av. Universidad) s/n, Colonia Regina Monterrey, Nuevo León y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por

el **C. JERÓNIMO GODÍNEZ GONZÁLEZ**, Asesor Externo de esta dependencia de Protección Civil, registrado bajo el número **DPCE-APF-103/2025**.

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 apereibir 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. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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. 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 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

NOVENO. La Licencia de Uso de Construcción haga tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo, de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 319 fracción II 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-USDE-000049-25-04

OFICIO No. SDU/004491/2025

Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales
de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación

DÉCIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) PARA COMERCIO (DÉPOSITO), SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS) Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, 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 de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

F.A.S.

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE



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
DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/MACS/ZVNR/VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Brisa Moreno Ibarra en su carácter de apoderado siendo las 11:40 horas del día 22 del mes de Diciembre del año 2025.

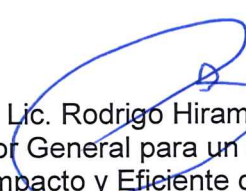
C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Firma]
GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE BRISA MORENO IBARRA
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000049-25-04
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Póliza de seguro.	
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.	