



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA
HOME DEPOT MÉXICO, 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 diciembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTA, la solicitud sobre el trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA)**, presentada ante esta Secretaría en fecha 03-tres de marzo de 2025-dos mil veinticinco, por el **C. LUIS CARLOS CASTILLO MOLINA** en su carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada **HOME DEPOT MÉXICO, S. DE R. L. DE C. V.**, institución propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS NO. 2800, COLONIA BALCONES DEL MIRADOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **38,130.94 metros cuadrados**. 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-000055-25-02**; cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 primer párrafo y fracciones IV y X 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 316 y 325 de la citada Ley; Artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 8, 9, 10, 12, 13, 14, 20 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación;

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

En su **Artículo 3** del Reglamento de construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrá 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

En el presente caso, se refiere a una regularización de construcción de **444.25 metros cuadrados**, y se clasifica como **TIPO 4b. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 mt2 de construcción**; por lo cual le es aplicable lo establecido en los puntos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos y lo adicionalmente establecido en el **Artículo 20** del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a la letra dice: "...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 para el Municipio, son:".

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 de trámite en original, firmada por el **C. LUIS CARLOS CASTILLO MOLINA**, como Apoderado Legal de la empresa denominada **HOME DEPOT MÉXICO, S. DE R. L. DE C. V.**, institución propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS NO. 2800, COLONIA BALCONES DEL MIRADOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral **2** con una superficie de **38,130.94 metros cuadrados**, a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA)**; signado también por el **Director Responsable de la Obra**, el C. Arquitecto **3** con Cédula Profesional Número **4544155**, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco de febrero de 2025-dos mil veinticinco.

Lo que cumple con lo dispuesto por el Artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta 3-tres juegos de Planos Oficiales (1 de 5 al 5 de 5) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el **C LUIS CARLOS CASTILLO MOLINA** como Apoderado Legal de la empresa denominada **HOME DEPOT MÉXICO, S. DE R. L. DE C. V.**, por el **Director Responsable de la Obra** el C. Arquitecto **3** con Cédula Profesional



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

Número 4544155, y por el Asesor en Seguridad Estructural el C. Ingeniero [REDACTED] con Cédula Profesional Número 12552137 para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 38,130.94 metros cuadrados.

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

Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número 48,648-cuarenta y ocho mil seiscientos cuarenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 09-nueve días del mes de septiembre del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría número 60-sesenta; hace constar que comparecieron de una parte como **LA PARTE VENDEDORA** los señores Licenciados **FRANCISCO JAVIER FERNANDEZ FERNANDEZ, JULIO CESAR FERNANDEZ FERNANDEZ, ROMEO DE JESÚS FERNANDEZ FERNANDEZ** y la señora **CONSUELO FERNANDEZ FERNANDEZ** y de la otra como **LA PARTE COMPRADORA** la sociedad denominada **TOTAL HOME DE MÉXICO, S.A. DE C. V.** representada en este acto por los señores Ingeniero **HÉCTOR ACOSTA CAMPILLO** y Contador **JOSÉ FRANCISCO BENAVIDES LUNA** ocurren a otorgar **UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, sobre un lote de terreno ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas, en esta Ciudad, el cual tiene una superficie total de 38,130.94 m², identificado con el expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo [REDACTED]

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número 7,962-siete mil novecientos sesenta y dos, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 30-treinta días del mes de enero del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado **LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ**, Notario Público número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en este Municipio; que por medio de este instrumento compareció el señor Licenciado **CARLOS JIMENEZ BARRERA** en su carácter de Delegado Especial de las Asambleas Generales Extraordinaria de Accionistas y de Socios de **TOTAL HOME DE MÉXICO, S.A. DE C.V.** y **SOLUCIONES PARA LAS CASAS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.**, que por medio de este instrumento ocurre a protocolizar: **LA FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO DE FUSIÓN POR INCORPORACIÓN CELEBRADO ENTRE TOTAL HOME DE MÉXICO, S.A. DE C.V. COMO SOCIEDAD INCORPORADA O FUSIONADA Y SOLUCIONES PARA LAS CASAS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. COMO SOCIEDAD INCORPORANTE O FUSIONANTE**; como sociedad que subsiste, tomará cargo del bien inmueble ubicado sobre la Avenida Lázaro Cárdenas número 2800, Colonia Balcones del Mirador, en Monterrey, con superficie de terreno de 38,130.94 m², y en lo que corresponde a la construcción una superficie de 10,252.00 m², amparado por el Expediente Catastral [REDACTED], así como también por este instrumento donde otorga Poder Especial para Actos de Administración y Dominio a los señores **LIC. CARLOS JIMENEZ BARRERA, LIC. ALEJANDRO PAREDES GUERRA, ING. RICARDO E. SALDÍVAR ESCAJADILLO** y **LIC. JOSÉ ALFREDO PUENTE ALANÍS**; Registrada ante el Registro Público de Comercio, Primer Distrito, bajo [REDACTED]

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número 10,240-diez mil doscientos cuarenta, en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, a los 17-diecisiete días del mes de febrero del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado **LUCIANO GERARDO GALINDO RUIZ**, Titular de la Notaría número 115-ciento quince con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado con residencia en este Municipio; comparece el señor **ING. RICARDO ERNESTO SALDIVAR ESCAJADILLO**, como Delegado Especial del Acta de las Resoluciones Unánimes a todos los Socios de la sociedad denominada "SOLUCIONES PARA LAS CASAS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V."; manifiesta que por este

instrumento ocurre a **PROTOCOLIZAR EL CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE "SOLUCIONES PARA LAS CASAS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V." POR LA DE "HOME DEPOT MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V." Y COMO CONSECUENCIA REFORMAR EL ARTÍCULO PRIMERO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD:** Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo **4**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **27,801** veintisiete mil ochocientos uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado JORGE MALDONADO MONTEMAYOR, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; que compareció la **LICENCIADA SARA MARIA RODRÍGUEZ GÓMEZ**, en su carácter de Apoderada Legal de la Sociedad denominada **HOME DEPOT MÉXICO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que por medio de este instrumento se **OTORGA Y CONFIERE EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS** para ser ejercido conjunta o separadamente, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula conforme, a la ley, por lo que se confiere sin limitación alguna, a favor del señor **LUIS CARLOS CASTILLO MOLINA:** Inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio **4**
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **19,569** diecinueve mil quinientos sesenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado JORGE MALDONADO MONTEMAYOR, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; que compareció la Licenciada Lucia Garza Cadena en su carácter de Delegada Especial de las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Socios de la Sociedad denominada **HOME DEPOT MÉXICO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que por medio de este instrumento se **OTORGA EL PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** para ser ejercido conjunta o separadamente, con facultades generales y especiales a favor de los señores Alejandra Morales Ballesteros, Alfonso Jiménez Hernández, Citlallitl Ijnaloc Cabrera Hernández, Claudia Guillermina de Koster Silva, Eduardo Vienti Ramos, Eliseo III Martínez Flores, Erika Elizabeth Díaz Villafranca, Erika Marlene Martínez Saucedo, Francisco de Jesús Gamboa Hernández, Grabiell López Negrete Stoaks, Germán Villacorta Ramos, José Ángel González González, José Antonio Rodríguez Garza, José Gerardo Guardado Alanís, Juan Fernando Echeverry, Mario Gutiérrez Salinas, Mónica Bichara Kábalen, Ricardo Vargas González, Sandra Araiza del Razo, Sara María Rodríguez Gómez. v **Sylvia Karolina Rodríguez Cavazos:** Inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio **4**
- Presenta **Carta Poder Simple** de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2025-dos mil veinticinco, en la cual la **C. SYLVIA KAROLINA RODRÍGUEZ CAVAZOS** como Apoderada Legal de la sociedad **HOME DEPOT MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.** otorga poder tan amplio, cumplido y bastante a los **C.C. LUIS CARLOS CASTILLO MOLINA Y EDITH XITLALIC MEDINA LOYA** para que conjunta o separadamente realice los trámites relativos al proyecto ejecutivo arquitectónico (licencia de construcción) a nombre de THE HOME DEPOT, ubicado en Lázaro Cárdenas No. 2800. Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** y como testigos los **3**
- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. LUIS CARLOS CASTILLO MOLINA**, con número **5** (Apoderado legal de la sociedad HOME DEPOT MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. SYLVIA KAROLINA RODRÍGUEZ CAVAZOS**, con número **5** (Apoderada legal de la sociedad HOME DEPOT MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.)
- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. EDITH XITLALIC MEDINA LOYA**, con número **5** (Gestora)

- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **3** con número **5** (Testigo)

- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **3** con número **5** (Testigo)

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

- Presenta copia simple de **Recibo de Pago de Impuesto Predial** de fecha 17-dieciséis de enero de 2025-dos mil veinticinco, con Folio 371B-1803, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco e identificado en el expediente catastral **2**

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** realizada por **LABORATORIO Y CONTROL DE CALIDAD DE MONTERREY, S.A. DE C.V.** de fecha del 20-veinte de febrero de 2025-dos mil veinticinco y signada por el **INGENIERO 5** con Cédula Profesional Número 12552137, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante Carta Responsiva de fecha 20-veinte de febrero de 2025-dos mil veinticinco, en relación a la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (COMERCIO) TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA**, para el predio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral **2**

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial de fecha 03-tres de julio de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000504-24**, respecto al predio ubicado en Av. Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el Expediente Catastral **2** en la cual señala que **SÍ** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que para la Calle Camino del Mirador deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras, para la Av. Lázaro Cárdenas deberá respetar la banqueta existente; así como también respetar el ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 mts. en la esquina.

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

- Presenta **Planos Estructurales** impresos y en formato digital con fecha del 20-veinte de junio de 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el **INGENIERO** [REDACTED] con Cédula Profesional Número 12552137, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante Carta Responsiva con fecha 20-veinte de febrero de 2025-dos mil veinticinco, en relación a la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (COMERCIO) TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el predio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborado por **LABORATORIO DE CONTROL DE CALIDAD DE MONTERREY, S.A. DE C.V.** con fecha de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por [REDACTED] con Cédula Profesional Número 4326719, manifestando su responsabilidad mediante Carta Responsiva de fecha del 20-veinte de febrero de 2025-dos mil veinticinco, en relación a la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (COMERCIO) TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA**, para el predio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de oficio **DPCE-SAP-AR-791-2024** de fecha 18-dieciocho de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León en el cual otorga Recomendaciones a implementar como **Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil** para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN DE HOME DEPOT MÉXICO S. DE R.L. DE C.V. (SUC. LAZARO CARDENAS)**, ubicada en Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al **Estudio De Impacto Ambiental**, según en la otorgación de Lineamientos Técnicos Ambientales **Lineamiento Técnico Ambiental-60/25**, 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/0644/2025** de fecha 02-dos de diciembre de 2025-dos mil veinticinco, en los cuales dicha Dirección, no indica la presentación del Estudio de Impacto Ambiental (M.I.A.), para el predio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] para el trámite de **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (COMERCIO) TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA**.

13. Estudio de impacto vial.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

**Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio**

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

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta **Estudio Hidrológico** y 02-dos planos firmados de fecha 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, realizado por "**GRUPO PIHHS**" **PROYECTOS DE INGENIERÍA HIDRÁULICA E HIDROLOGÍA SUPERFICIAL**", firmada por el [REDACTED] con Cédula Profesional Número 1886060, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha del 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, en relación a la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (COMERCIO) TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA**, para el predio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED]

Tratándose de construcciones 3b, 4ª, 4b o 4c se deberá contar con Póliza De Seguro De Responsabilidad Civil Contra Terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia simple de **Certificado de Seguro No. 238870**, con fecha 21-veintiuno de marzo de 2025-dos mil veinticinco, expedida por **ZURICH ASEGURADORA MEXICANA, S.A. DE C.V.**, con No. de Póliza [REDACTED] teniendo una vigencia del día **01/marzo/2025** hasta el día **01/marzo /2026**, en relación al No. Tienda 8701, Las Torres, Av. Lázaro Cárdenas, No. 2800-B, Balcones del Mirador, Monterrey, 64790, 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.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
 - Deberá anexar recibo 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 08-ocho fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).
- III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**
 - Presenta copia simple de **Comprobante de Domicilio** para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por **AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY**, con fecha de facturación del 07-siete de diciembre de

2024-dos mil veinticuatro al 09-nueve de enero de 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en [REDACTED] 1

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

- Presenta copia simple del **Oficio Número 2266/H-0.4/94**, de fecha 16-dieciseis de junio de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, dentro del expediente administrativo **1908/94**, mediante el cual la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, **autoriza el USO DE SUELO Y LA APROBACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PARA UNA TIENDA DEPARTAMENTAL**, respecto al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas y Camino al Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 38,193.22 metros cuadrados, superficie de afectación de 4,799.97 m2, superficie neta de 33,393.25 m2 y un área de construcción total de 7,177.10 m2.
- Presenta copia simple del Expediente **5361/94**, fecha 22-veintidós de noviembre de 1994- mil novecientos noventa y cuatro, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León **autoriza la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA TIENDA DEPARTAMENTAL**, respecto al predio ubicado en la Calle Lázaro Cárdenas No. 2800, de la Colonia Balcones del Mirador, en este Municipio, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de terreno total de 33,393.25 metros cuadrados, y con 7,177.10 metros cuadrados de construcción.
- Presenta copia simple del Expediente Administrativo **L-675/2001**, fecha 15-quince de octubre de 2001-dos mil uno, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **REGULARIZACIÓN DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDAS DE DEPARTAMENTOS**, respecto al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, de la Colonia Balcones del Mirador, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de terreno total de 33,393.25 metros cuadrados, con 12,969.13 metros cuadrados de construcción total de los cuales 5,792.03 metros cuadrados son por regularizar.
- Presenta copia simple de **Juego de Planos Oficiales** (1 de 2 al 2 de 2) y de Cartulina Oficio Número **5353/2002**, fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2002-dos mil dos, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) DE TIENDA DEPARTAMENTAL**, respecto al inmueble ubicado en la Av. Lázaro Cárdenas Número 2800-B, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 33,393.25 metros cuadrados, con un área por regularizar de 5,792.03 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de **Instructivo** oficio Número **SEDUE 394/2010**, fecha 22-veintidós de febrero de 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo **L-709/2009**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León autorizan las **LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) Y CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN QUE CONSISTE EN LA INSTALACIÓN DE TANQUE DE AGUA PARA EL SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS CON CAPACIDAD DE 397.00 METROS CÚBICOS) EN TIENDA DEPARTAMENTAL YA AUTORIZADA**, respecto al inmueble ubicado en la Av. Lázaro Cárdenas No. 2800 Col. Balcones



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

**Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio**

del Mirador e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie total de terreno de 38,193.22 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 12,553.32 metros cuadrados y 25.00 metros cuadrados por ampliar, resultando una construcción total de **12,578.32**.

- Presenta copia simple de **Cartulina** con oficio Número **SEDUE 3260/2015**, fecha 21-veintiun días del mes de enero del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo **L-491/2014**, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **LICENCIA DE USO DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto al inmueble ubicado en la Av. Lázaro Cárdenas No. 2800 Col. Balcones del Mirador e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie total de terreno de 38,130.94 metros cuadrados y una construcción total de **12,473.99 metros cuadrados**.
 - Presenta copia simple de **Juego de Planos Oficiales** (1 de 2 al 2 de 2) e Instructivo con Oficio Número **3445/2016**, fecha 08-ocho días del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN DE 383.36 METROS CUADRADOS) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto al inmueble ubicado en la Av. Lázaro Cárdenas Número 2800, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **2** con una superficie total de 38,130.94 metros cuadrados, con una construcción total de 12,857.35 metros cuadrados, de los cuales 12,473.99 metros cuadrados están previamente autorizados y 383.36 metros cuadrados son por ampliar.
- 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 la **Ficha Ambiental** recibida en fecha 28-veintiocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro de Ampliación de Bodega en tienda previamente autorizada, ubicado en Lázaro Cárdenas No. 2800, Col. Balcones del Mirador, Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** en donde **no indica requerir la presentación del Manifiesto de Impacto Ambiental**.
 - Presenta la **Ficha Ambiental** recibida en fecha 14-catorce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro de Ampliación de Bodega en tienda previamente autorizada, ubicado en Lázaro Cárdenas No. 2800, Col. Balcones del Mirador, Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** en donde **no indica requerir la presentación del Manifiesto de Impacto Ambiental**.
- VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;**
- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

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

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.

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

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

- El solicitante establece en la solicitud la dirección para oír y recibir notificaciones.

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO** Inciso A) numerales 4 y (3, 6, 8 y 9) respectivamente de la presente resolución.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) Requisitos Adicionales fracción IV de la presente Resolución.

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de **Recibo Del Pago De Impuesto Predial** pagado en fecha 17-dieciséis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco con Recibo Folio 371B-1803, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco e identificado en el expediente catastral 2

V. Pago de derechos correspondientes;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

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

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

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO** Inciso A), numerales 4, 4, 3, 3, (3 y 1) respectivamente, de la presente Resolución.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;

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

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

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones,**
- 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;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numeral 1, 4, 4, 5, 3 y 3 respectivamente, de la presente Resolución.

VII. Derogado.**VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**

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

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numeral 7 de la presente Resolución.

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

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numeral 10 de la presente Resolución.

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

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

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

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

IX. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta la **Ficha Ambiental** recibida en fecha 28-veintiocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro de Ampliación de Bodega en tienda previamente autorizada, ubicado en Lázaro Cárdenas No. 2800, Col. Balcones del Mirador, Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral 2 en donde **no indica requerir la presentación del Impacto Ambiental**.
- Presenta la **Ficha Ambiental** recibida en fecha 14-catorce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro de Ampliación de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

**Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio**

Bodega en tienda previamente autorizada, ubicado en Lázaro Cárdenas No. 2800, Col. Balcones del Mirador, Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] en donde **no indica requerir la presentación del Impacto Ambiental.**

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio 3870000011491 de fecha 03-tres días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, asignando el número de expediente **Folio L-USDE-000055-25-02.**
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de Domicilio** para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY, con fecha de facturación del 07-siete de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro al 09-nueve de enero del 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en [REDACTED]

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.

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) Requisitos Adicionales fracción IV de la presente Resolución.

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

- Presenta Escrito de fecha 25-veinticinco de febrero de 2025-dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] con número de cédula profesional 4544155, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** para la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA)**, para el inmueble ubicado en Av. Lázaro Cárdenas No. 2800, Col. Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED]

- Presenta Escrito de fecha 20-veinte del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, firmado por el **INGENIERO** [REDACTED] ³ con número de cédula profesional 12552137, mediante el cual se manifiesta como **Asesor en Seguridad Estructural** para la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA)**, para el inmueble ubicado en Av. Lázaro Cárdenas No. 2800, Col. Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] ²
- Presenta Escrito de fecha del 20-veinte del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, firmado por el [REDACTED] ³ con número de Cédula Profesional 4326719, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, en relación a la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (COMERCIO) TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el predio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] ²
- Presenta Escrito de fecha de 09-nueve de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el [REDACTED] ³ con número de cédula profesional 1886060, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Estudio Hidrológico**, en relación a la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (COMERCIO) TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el predio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] ²

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.

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

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

- El solicitante establece en la solicitud la dirección para oír y recibir notificaciones.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los Artículos 316 fracciones de I a la V y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3, 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII y 91 Puntos de 1 al 10 y fracciones adicionales del I al V del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la 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, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción IV y X, 314, 315 fracción II y III párrafo segundo, 316, 318, 319 fracciones I a IV y 326 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1 y 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 4 fracción II, 5, 17, 21, 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 D** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS** en una zona clasificada como **(SCU) - SUBCENTRO URBANO**, en la cual el Uso solicitado para **2.3.3 PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DE DEPARTAMENTOS, TIENDAS DE AUTOSERVICIO** es considerado como **PERMITIDO**.

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a el Acta de Verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 10-diez de abril de 2025-dos mil veinticinco, en la cual se hace constar que:

Que tras constituirme en el inmueble de referencia pude constar que al área por ampliar no se da uso alguno, en esta área existen alguna estantería metálica pero no se encuentra ocupada, cabe hacer la referencia que el resto del local si está operando como tienda departamental.

Aún no se inician con los trabajos de ampliación, los espacios que ocuparan las mismas se encuentran libres de construcción, tras de un recorrido por las instalaciones de la tienda se pudo constar que existe una techumbre metálica la cual cubre un área de entrega de material la cual ocupa un área de 23.00 por 17.00 mts. (391.00 m²), además de una construcción tipo cabaña de madera la cual ocupa un área de 06.00 por 10.00 mts. (60.00 m²), el resto de la edificación si corresponde a lo referido en los planos del proyecto presentado.

En general los cajones de estacionamiento si existen solo se dejan de habilitar un aprox. de 18 cajones por las modificaciones referidas y también se habilitaron cajones para discapacitados que no se refieren en el plano presentado.

Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno."

Nota: Se realizaron las correcciones a los planos del proyecto, incluyendo el dibujo del área de techumbre aprobada en el antecedente L-187-2016.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción	
M2 Autorizados:	12,857.35 m2
M2 por Construir (Autorizada)	444.25 m2
M2 de Construcción total:	13,301.60 m2

Datos de Uso de Edificación	
M2 Autorizado	12,857.35 m2
M2 por Autorizar	444.25 m2
M2 de Edificación Total	13,301.60 m2
M2 Estacionamiento Techado	0.00 m2
No. de cajones de estacionamiento	400-cajones.

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO				
NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 POR AMPLIAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	12,857.35	444.25	13,301.60	Acceso, Área de Ventas, Área de Cerámica, Vivero, Patio de Materiales, Vivero, Cuarto de Bombas, Tanque, Patio de Maniobras, Área de Almacén, Bodega de Centro de innovación y un Estacionamiento sin techas con 400 cajones de estacionamiento.
TOTAL	12,857.35	444.25	13,301.60	COMERCIO (TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA)

SÉPTIMO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con el número de expediente catastral **2** XXXXXXXXXX le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

Superficie a Dictaminar :	38,130.94 metros cuadrados arrendados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	26,691.66	0.35	435.40	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	381,309.40	0.35	1,692.99	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.30	11,439.28	0.65	364.99	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	5,719.64	CUENTA CON ANTECEDENTES		*SI cumple
ALTURA MÁXIMA EN CADA NIVEL	4.00 METROS		7.92 METROS		**SI cumple

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

*Ahora bien, de acuerdo al **Oficio N° PRT/274/2025**, de fecha 04-cuatro de abril de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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 7.92-siete punto noventa y dos metros, medido desde el (N.P.T.) nivel de piso terminado (+99.70) al (N.S.C.) nivel superior de cubierta (+107.62), altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Licencia de Construcción (Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda departamental previamente autorizada) en el inmueble ubicado en la Av. Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] expediente administrativo L-USDE-000055-25-02.*

En cuanto el **ARTICULO 132**. Del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León establece lo siguiente: "...En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley...", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

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

****En relación al Coeficiente de Área Verde (C.A.V.), se dio cumplimiento de acuerdo a lo señalado en el apartado de antecedente de la presente autorización.**

OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO. Que de acuerdo al Antecedente con No. de Oficio **SEDUE 3445/2016** de fecha 08-ocho de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de ampliación cumple con la establecida en la citada autorización (conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020), para los predios ubicados en el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, donde para el Uso de Bodega, requiere 01-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que de acuerdo a la ampliación solicitada requiere 03-tres cajones de estacionamiento.

Ahora bien, conforme a lo indicado en el apartado Antecedentes, le fueron autorizados 393-trescientos noventa y tres cajones de estacionamiento requeridos en las autorizaciones presentadas, resolviendo con 400-cuatrocientos cajones de estacionamiento. Por lo que **se da cumplimiento** con el requerimiento de cajones de estacionamiento.

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

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta **Alineamiento Vial** emitido en fecha 03-tres de julio del 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000504-24**, respecto al predio ubicado en Av. Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que **SÍ** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que para la Calle Camino del Mirador deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras, para la Av. Lázaro Cárdenas deberá respetar la banqueta existente; así como también respetar el ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 mts. en la esquina.

DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante **Oficio No. GDV/0644/2025**, de Lineamientos Técnico Ambientales 60/25 de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000055-25-02** ubicado en la Av. Lázaro Cárdenas No. 2800. Col. Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con expediente catastral **2**
- Mediante oficio número oficio **PRT/299/2025**, de fecha a los 11-once días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.
- Mediante oficio número **PRT/335/2025**, de fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante oficio número oficio **PRT/912/2025**, de fecha a los 03-tres de diciembre del 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- **UNDÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.** Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-791-2024** de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León otorga Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN DE HOME DEPOT MÉXICO S. DE R.L. DE C.V. (SUC. LAZARO CARDENAS)**, ubicada en Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León
- Mediante Oficio No. **353/CIG/2025** de fecha 26-veintiseis días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León otorga Recomendaciones generales a implementar en relación a la solicitud de la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA)**, a ubicarse en la calle Lázaro Cárdenas No. 2800, dentro del Fraccionamiento Balcones del Mirador, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** con superficie de terreno de 38,130.94 metros cuadrados.

DUODÉCIMO. OPINIÓN TÉCNICA. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 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 **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS**, en una zona clasificada como **(SCU) - SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **2.3.3 PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DE DEPARTAMENTOS, TIENDAS DE AUTOSERVICIO** es considerado como **PERMITIDO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 5 al 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA)**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá aperebrir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

1. En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 5 al 5 de 5)** autorizado 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 Comercio (Tienda departamental previamente autorizada)**
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **400-cuatrocientos cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto 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 el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto, conforme fueron aprobadas en el antecedente.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado una área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio **No. GDV/0644/2025**, dentro del dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-60/25 de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda Departamental previamente autorizada)** del expediente administrativo **L-USDE-000055-25-02** de un predio ubicado en la Av. Lázaro Cárdenas No. 2800, Col. Balcones del Mirador de Monterrey, identificado con el expediente catastral **2**

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

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de demolición y ampliación. (numeral 6.1 del 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 del NAE).
3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
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 atmosfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes previamente 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 del NAE).

8. En caso de que los residuos de la ampliación sean igual o arriba de 80m3 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 transportan los materiales de demolición derramen material particulado a la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del 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 del 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 del 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 del 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 del 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 fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del 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 del 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 del NAE).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

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 las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://aire.nl.gob.mx/> la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80cm, 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 presentador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

**Durante la etapa de operación. -
Generales**

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

**Impacto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

27. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM. -081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para tiendas departamentales).
28. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
29. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

- 30. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
- 31. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
- 32. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
- 33. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
- 34. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

- 36. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
- 37. 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 multifamiliar, 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.
- 38. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
- 39. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

- 40. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 41. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
- 42. 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).

43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

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

Reforestación

45. En caso de que la palma ubicada en banqueta interfiera con la ampliación, deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro ante esta dependencia, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

46. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 57-cincuenta y siete árboles nativos con dimensiones de al menos 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).

47. Por otro lado, deberá de contar con 1-un árbol de las características arriba mencionadas por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 200-doscientos árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos, tanto en el área jardinada como en el área de cajones de estacionamiento, por lo menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuos, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

48. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

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

- Mediante oficio número PRT/299/2025, de fecha 11-once días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de dos planos oficiales del proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN

TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, rampas vehiculares, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-187/16, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUE/3445/2016 para el expediente administrativo licencia L-187/16, de fecha 9 de noviembre del 2016 donde se autoriza la licencia de construcción (ampliación de 383.36 metros cuadrados) y de uso de edificación (ampliación) para tienda departamental previamente autorizada.

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

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

De acuerdo a la Opinión Técnico Estructural, emitida mediante oficio **PRT/335/2025** de fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado **CUMPLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, **y que en lo siguiente se transcribe:**

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

Mediante oficio número **PRT/912/2025**, de fecha 03-tres de diciembre del 2025-dos mil veinticinco, se emitió dictamen técnico en **Materia de Hidrología**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo lo siguiente:

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de **HIDROLOGÍA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender lo siguiente:

Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 353/CIG/2025 de fecha 26 de noviembre de 2025 (se anexa oficio) en donde se mencionan los siguientes aspectos generales:

- *En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.*
- *Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.*
- *Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.*
- *Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.*
- *Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.*
- *Se prohíban bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.*
- *Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.*

Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizada por el 3 (Cédula Profesional 1886060) en el estudio presentado.

Adicionalmente se deberán de tomar en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvia y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en los usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riesgo de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato, además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
- Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- 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

DÉCIMO TERCERO. OPINIONES EXTERNAS

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-791-2024** de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León otorga Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN DE HOME DEPOT MÉXICO S. DE R.L. DE C.V. (SUC. LAZARO CARDENAS)**, ubicada en Avenida Lázaro Cárdenas No. 2800, Colonia Balcones del Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León
- Mediante Oficio No. **353/CIG/2025** de fecha 26-veintiseis días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León otorga Recomendaciones generales a implementar (los cuales se describen en la opinión Técnica Hidrológica con oficio número PRT/912/2025.) en relación a la solicitud de la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA)**, a ubicarse en la calle Lázaro Cárdenas No. 2800, dentro del Fraccionamiento Balcones del Mirador, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] con superficie de terreno de 38,130.94 metros cuadrados.

Que una vez analizado lo solicitado y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; respecto a los Artículos 308 fracciones IV y X, 310 fracción III, 311 fracción III, 314, 316 fracciones de I a la V, 323 y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 160 BIS fracciones del I al XVII y 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 3, 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII y 125 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás relativos de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículos 100 fracciones V y L, 101 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DEPARTAMENTAL PREVIAMENTE AUTORIZADA)**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS NO. 2800, COLONIA BALCONES DEL MIRADOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con una superficie total de **38,130.94 m²**, una construcción autorizada **12,857.35 m²**, una construcción por ampliar de **444.25 m²**, dando un total de construcción de **13,3.1.30 m²**; y **12,857.35 m²** de Uso de Edificación e identificado el expediente catastral [REDACTED] y expediente administrativo **L-USDE-000055-25-02**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000055-25-02

OFICIO No. SDU/04891/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

SEGUNDO: Que en base al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 D** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS** en una zona clasificada como **(SCU) – SUBCENTRO URBANO**, en la cual el Uso solicitado para **2.3.3 PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DE DEPARTAMENTOS, TIENDAS DE AUTOSERVICIO** es considerado como **PERMITIDO**

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. 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, responsiveness, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los **Artículos 245, 249, 385 y 387** del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

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

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

NOVENO. De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 319** fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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; 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.

DÉCIMO. Expídase la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (OFINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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

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

SCS / OCRA / JEGH / CEEC/VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Carlos Castillo Molina en su carácter de apoderado siendo las 2:48 horas del día 22 del mes de Diciembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

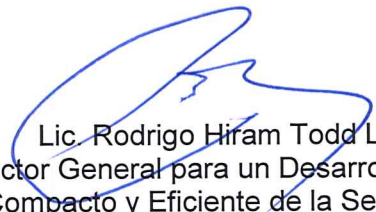
PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Luis Carlos Castillo Molina

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000055-25-02
	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.	