



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S. A. INSTITUCIÓN
DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
DOMICILIO:** [REDACTED] **1**

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTA, la solicitud sobre el trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, presentada ante esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, por los **C.C. JOSÉ CARLOS VILLARREAL DELGADO y JAVIER GERARDO ESCALERA REYNA** como representantes legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, institución propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA ALFONSO REYES, NO. 3639, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado catastralmente con los números [REDACTED] **2** con una superficie de **9,300.00 m2** y [REDACTED] **2** con una superficie de **5,133.32 m2** para dar un total de **14,433.32 m2**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDE-000157-24-02**; 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;

SEGUNDO:

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

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 **986.96 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, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa) del **Artículo 125** del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a la letra dice: "... La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación".

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES SEGÚN SU TIPO:

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 los **C.C. JOSÉ CARLOS VILLARREAL DELGADO y JAVIER GERARDO ESCALERA REYNA**, como representantes legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, institución propietaria del predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, No. 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado catastralmente con los números **2** con una superficie de **9,300.00 m2** y **2** con una superficie de **5,133.32 m2** para dar un total de **14,433.32 m2**, a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**; signado también por el **Director Responsable de la Obra**, la **C. Arquitecta 3** con Cédula Profesional Número **12901375**, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 19-diecinueve de agosto 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

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

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

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos Oficiales (1 de 9 al 9 de 9), con Oficio No. SEDUE 3409/2010 dentro del Expediente Administrativo L-460/2010 de fecha 20-veinte de diciembre de 2010-dos mil diez, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, autoriza las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes (antes Universidad), No. 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **9,300.00 m2** y una construcción de **38,215.05 m2**
- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos Oficiales (1 de 10 al 1 de 10), con Oficio No. SEDUE 12513/2019 dentro del Expediente Administrativo L-000306-18 de fecha 15-quince de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, autoriza las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, No. 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado catastralmente con los números [REDACTED] con una superficie de **9,300.00 m2** y [REDACTED] con una superficie de **5,133.32 m2** para un total de **14,433.32 m2** de los cuales por regularizar son 4,150.21 m2 y 30,555.47 m2 son por ampliar.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

4. 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 11 al 11 de 11) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los **C.C. JOSÉ CARLOS VILLARREAL DELGADO y JAVIER GERARDO ESCALERA REYNA**, como representantes legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, así como por la Directora Responsable de Obra la C. [REDACTED] con Cédula Profesional número **12901375**, para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, No. 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado catastralmente con los números [REDACTED] con una superficie de **9,300.00 m2** y [REDACTED] con una superficie de **5,133.32 m2** para dar un total de **14,433.32 m2**.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** número **14,637**-catorce mil seiscientos treinta y siete, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de junio del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado **JAVIER GARCÍA URRUTÍA**, Titular de la Notaria Pública Número 72-setenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual comparecieron de una parte **GRUPO CHAPA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** como "**LA PARTE VENDEDORA**", representada en este acto por el Señor **CP JORGE ALVAREZ TOSTADO POZAS** y de la otra parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** en lo sucesivo "**LA PARTE COMPRADORA**" representada en este acto por los Señores **CONTADOR PÚBLICO JAVIER BELTRÁN CANTÚ y CONTADOR PÚBLICO JOSÉ CARLOS VILLARREAL DELGADO** ocurren a otorgar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES** en relación al edificio

marcado con el número 201-doscientos uno de la Avenida Servicio Postal de Monterrey, Nuevo León, y terreno en que está construido, con una superficie de **5,133.32 m²** y expediente catastral **2** y terreno y construcción sobre el edificio marcado con el número 3639-tres mil seiscientos treinta y nueve de la Avenida Universidad al Norte de esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de **9,300.00 m²** y expediente catastral **2** e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el **4**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública** número **34,071**-treinta y cuatro mil setenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado PRIMITIVO CARRANZA ACOSTA, Notario Suplente del Licenciado JAVIER GARCÍA ÁVILA Titular de la Notaria Pública Número 72-setenta y dos, y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, que compareció el Señor LIC. EMILIO YARTO SAHAGUN, en su carácter de Delegado de las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de **BANCRECER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE Y BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**; Los accionista de las mencionadas sociedades celebraron respectivamente, Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas el día 11-once de Marzo de 2002-dos mil dos, a fin de formalizar la fusión de las mismas, se acordó la subsistencia de la primera de ellas con el carácter de **FUSIONANTE** y la extinción de la segunda como **FUSIONADA**, y el cambio en la denominación de Bancrecer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple para quedar como **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** quien adicionara su denominación con la mención "**GRUPO FINANCIERO BANORTE**"; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León. bajo el **4**
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** número **36,428**-treinta y seis mil cuatrocientos veintiocho, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado PRIMITIVO CARRANZA ACOSTA, Notario Suplente del Licenciado JAVIER GARCÍA ÁVILA Titular de la Notaria Pública Número 72-setenta y dos, y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, en la cual hace constar que compareció la Licenciada **AURORA CERVANTES MARTÍNEZ**, quien actuó como Secretario del Consejo de Administración de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** en la sesión celebrada el 29-veintinueve de julio de 2003-dos mil tres, en la cual se nombra con el carácter de Apoderados de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** a los siguientes: **...JOSÉ CARLOS VILLARREAL DELGADO**, otorgando **...PODER GENERAL PARA LA REALIZACIÓN DE ACTOS DE ADMINISTRACIÓN...**; los apoderados deberán ejercer el poder que se les confiere actuando **conjuntamente** cualesquiera dos de ellos cualquiera, 1-uno de ellos con cualquier 1-uno de los apoderados que se hayan nombrado con antelación o de los que se nombren posteriormente y no podrán de forma alguna delegar las facultades que se le confieren, ni otorgar mandatos de especie alguna; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito de Monterrey, Nuevo León. bajo el **4**
- Presenta copia simple de **Escritura Pública** número **39,090**-treinta y nueve mil noventa, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado PRIMITIVO CARRANZA ACOSTA, Notario Suplente del Licenciado JAVIER GARCÍA ÁVILA Titular de la Notaria Pública Número 72-setenta y dos, y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, en la cual hace constar que compareció la Licenciada **AURORA CERVANTES MARTÍNEZ**, quien actuó como Secretario del Consejo de Administración de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** en la sesión celebrada el 28-veintiocho de julio de 2004-dos



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

mil cuatro, en la cual se nombra con el carácter de Apoderados de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** a los siguientes: ... **JAVIER GERARDO ESCALERA REYNA**, otorgando ... **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**; los apoderados deberán ejercer el poder que se les confiere actuando **conjuntamente** cualesquiera dos de ellos cualquiera, 1-uno de ellos con cualquier 1-uno de los apoderados que se hayan nombrado, con antelación o de los que se nombren posteriormente y no podrán de forma alguna delegar las facultades que se le confieren, ni otorgar mandatos de especie alguna; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León en el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4

- Presenta **Carta Poder Simple** en formato original de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 16-dieciseis días del mes de julio del 2025-dos mil veinticinco, instrumento mediante el cual se le otorga a los **C.C. ASTRID ALEJANDRA RODRÍGUEZ GÓMEZ** y **FELIPE DE JESÚS RAMÍREZ FUENTES**, un Poder Amplio, Cumplido y Bastante como en derecho sea necesario para que en nombre de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, trámite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León y de las Direcciones que de ella dependan permiso para Licencia de Construcción y Edificación, respecto al predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] v [REDACTED] 2 nombrando como Testigos a los [REDACTED] 3 [REDACTED]
 - Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **JOSÉ CARLOS VILLARREAL DELGADO** con número de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado Legal).
 - Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **JAVIER GERARDO ESCALERA REYNA** con número de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado Legal).
 - Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **ASTRID ALEJANDRA RODRÍGUEZ GÓMEZ** con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestora).
 - Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **FELIPE DE JESÚS RAMÍREZ FUENTES** con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
 - Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
 - Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
6. **Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**
- Presenta copia simple de impresión de estado cuenta con número de recibo 375G-4882 de fecha 28-veintiocho de enero de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal del 01-primer bimestre al 06-sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, No. 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado catastralmente con los números [REDACTED] 2 [REDACTED]

- Presenta copia simple de impresión de estado cuenta con número de recibo 375G-4881 de fecha 28-veintiocho de enero de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal del 01-primer bimestre al 06-sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, No. 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado catastralmente con los números **2**

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple de Solicitud de Tramite de Alineamiento Vial de fecha 19-diecinueve de octubre de 2010-dos mil diez, con **Expediente No. 16-144-005**, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León por BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A. IBMGF BANORTE, para el predio ubicado en Avenida Alfonso Reyes S/N en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León y expediente catastral **2** dentro de la cual en fecha 12-doce de noviembre de 2010-dos mil diez, el Secretario de la SEDUE de MONTERREY, N. L., emite una Resolución del Alineamiento Vial señalando que en los estudios de Vialidad no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, debiendo respetar banqueta existente y límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Alfonso Reyes.
- Presenta copia simple de Solicitud de Tramite de Alineamiento Vial de fecha 28-veintiocho de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, con **EXP. ADM. PT.ALVI No. 000411/24**, presentada ante el Gobierno de Monterrey, Nuevo León por Banco Mercantil Del Norte S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, para el predio ubicado en Avenida Alfonso Servicio Postal No. 1201 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León y expediente catastral **2** dentro de la cual en fecha 06-seis de junio de 2024-dos mil veinticuatro, la Titular de la Secretaria de Desarrollo urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, emite una Resolución del Alineamiento Vial señalando que en los estudios de Vialidad no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, debiendo respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Servicio Postal.

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

- Presenta escrito de fecha 08-ocho de mayo de 2024-dos mil veinticuatro con **Oficio No. DPCE-SAP-AR-284-2024**, en el cual la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, conforme al "Análisis de Riesgos" registrado bajo el número DPC-APF-002/2023, emite las **Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad, como "Acción Preventiva" para la Gestión de Riesgos** para el proyecto de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** del predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639 en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales **2** lo anterior conforme al Análisis de Riesgos

9. Estudio de Impacto Vial;

- Presenta **Estudio de Movilidad** con fecha de enero de 2025-dos mil veinticinco, elaborado por eivial Estudio de Ingeniería, signado por el Ing. **3** con Cédula Profesional No. 1793906, con especialidad en Ingeniería de Tránsito y Cédula Profesional No. 4562424, quien manifiesta mediante Carta Responsiva de fecha 04-cuatro de julio de 2025-dos mil veinticinco, que se hace responsable de todo el contenido en el Estudio de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

Movilidad en mención, donde se analiza la generación de los viajes y el impacto que traerá el proyecto de **Licencia de Construcción (Regularización y ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (ampliación) para Oficinas Administrativas**, que se ubica en la Av. Alfonso Reyes 3639 en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 siendo **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** titular y propietario del proyecto.

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

- Presenta Revisión Estructural contenida en Memoria de Cálculo. Proyecto Revisión Estructural a las áreas de Regularización (Complemento). con fecha de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, elaborada por HN ingeniería y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con Número de Cédula Profesional 9769418, manifestando su responsabilidad, a través de Carta Responsiva de fecha 09-nueve de julio de 2025-dos mil veinticinco, sobre el estudio que presenta la revisión estructural de las áreas de regularización del proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expedientes catastrales [REDACTED] 2

A) Para el trámite de licencia de construcción (Ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

En el **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 ampliación de construcción de **30,798.30 metros cuadrados**, y se clasifica como **TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción**; por lo cual le es aplicable lo establecido en los puntos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 (obligatorios), 2 no aplica, 11, derogado, 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa) del **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 son la presentación de la siguiente documentación:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
7. Alineamiento Vial;
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;
13. Estudio de impacto vial

Los puntos en mención, se les da cumplimiento con los documentos descritos en el RESULTANDO SEGUNDO puntos 1, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 respectivamente, del presente escrito.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presentan **Memoria de Cálculo** con fecha 22-veintidós de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, elaborada por HN Ingeniería, signada por el Ing. Civil [REDACTED] con Cédula profesional Número 9769418; manifestando su responsabilidad, mediante Carta Responsiva de fecha 09-nueve de julio de 2025-dos mil veinticinco, del estudio 01 que presenta el Diseño Estructural del Proyecto de Ampliación de Construcción para los predios ubicados en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los número catastrales [REDACTED]

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** (07-siete planos en formato 60 x 90 y 62-sesenta y dos planos en formato doble carta) impresos, con fecha de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, elaborados por HN Ingeniería y signados por el Ing. Civil [REDACTED] con Cédula Profesional Número 9769418, manifestando su responsabilidad, mediante Carta Responsiva de fecha 09-nueve de julio de 2025-dos mil veinticinco, como Asesor Estructural del proyecto de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS** para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639 en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta Estudio de Diseño Estructural y Geotécnico de un Sistema de Retención de Suelo, elaborado por el Instituto de la Facultad de Ingeniería Civil, de la Universidad Autónoma de Nuevo León, firmado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 1003703; manifestando su responsabilidad, mediante Carta Responsiva de fecha 21-veintiuno de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, del Estudio Geotécnico don Ref.: PGEO-L-03-18-041/044-SC-A, donde se proyecta la ampliación de construcción predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639 en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

11. Derogado;

12. Estudio de impacto ambiental;

- En cuanto al **Estudio de Impacto Ambiental**, establecido como requisito para cada proyecto en específico, en el presente caso y de acuerdo a los Lineamientos Técnico ambiental 23/25 con No. Oficio GDV/088/2025, emitidos por la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual no indica ser necesario presentar el Estudio de Impacto Ambiental para los predios ubicados en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639 en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología

- Presenta Estudio de Diseño Estructural y Geotécnico de un Sistema de Retención de Suelo, elaborado por el Instituto de la Facultad de Ingeniería Civil, de la Universidad Autónoma de Nuevo León, firmado por el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 1003703; manifestando su responsabilidad, mediante Carta Responsiva de fecha 21-veintiuno de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, del Estudio Geotécnico don Ref.: PGEO-L-03-18-041/044-SC-A, donde se proyecta la ampliación de construcción predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639 en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio Ingeniero-Geológico** de fecha mayo de 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por el C. M. I. [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 8547489 de Sistemas de Ingeniería Ambiental y Proyectos, para el Proyecto "CALL CENTER" relacionado con la Ampliación referente a Oficinas Administrativas para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639 en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio Geológico** de fecha septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por GEOTEC GEOLOGÍA Y GEOTECNICA y firmado por el C. ING. GEOLOGO [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 8543486, manifestando su responsabilidad, mediante Carta Responsiva de fecha septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, del Estudio Geológico para el proyecto de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas que se realizara en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639 en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

- Presenta **Estudio Hidrológico-Hidráulico** de fecha 10-diez de marzo de 2025-dos mil veinticinco, elaborado por GEOTOP Geotecnia, Estudio de suelos y Topografía y signado por el C. **ING. CIVIL** [REDACTED] con Cédula Profesional Número 6839679, manifestando su responsabilidad, mediante Carta Responsiva de fecha 10-diez de marzo de 2025-dos mil veinticinco, en la elaboración del Estudio Hidrológico e Hidráulico para analizar los Esguerrimientos Pluviales en Predio Propiedad de Banorte, S. A. de C. V. ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3639 en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] en el cual se tramita la Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) para Oficinas Administrativas.

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 **Póliza de Seguro de Daños** con Número [REDACTED] con fecha de emisión 27-veintisiete mayo de 2025-dos mil veinticinco, expedida por SEGUROS BANORTE, S.A. DE C.V., con una vigencia del día 16-dieciseis de mayo de 2025-dos mil veinticinco hasta el día 16-dieciseis de abril de 2026-dos mil veintiséis; para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, Numero 3639, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta **Estudio de Diseño Estructural y Geotécnico de un Sistema de Retención de Suelo para la Construcción de un Sótano de tres niveles**, elaborado por la Facultad de Ingeniería Civil, Instituto de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León, signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 1366478, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2025, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, Numero 3639, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**
- Presenta 32-treinta y dos fotografías del predio (08-ocho fotografías exteriores y 24-veinticuatro fotografías del interior del predio); impresas a color.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

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, siendo este un recibo de pago expedido por NATURGY MEXICO. de fecha 15-quince días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco con dirección 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;

- Estos requisitos se subsanan con el documento descrito o lo indicado en el apartado RESULTANDO SEGUNDO punto 2; de la presente Resolución.

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

- Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** recibida en fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro por la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio de Monterrey, Nuevo León. Así mismo la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el Oficio No. **GDV/088/2025**, Lineamientos Técnicos Ambientales-23/25, presento los Lineamientos en Materia Ambiental correspondiente al trámite Municipal de Licencia de Construcción (regularización y ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) para Servicios (Oficinas Administrativas) del expediente administrativo **L-USDE-000157-24-02** de un predio ubicado en Avenida Alfonso Reyes No. 3639, de esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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;

- En el presente caso, **no aplica**, toda vez que se solicita la Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Servicio (Oficinas Administrativas), el cual proviene de un proyecto previamente autorizado mediante Resolución con Número de Oficio No. SEDUE 12513/2019 de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve dentro del Expediente Administrativo L-000306-18.

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 presentando mediante dispositivo USB (Unidad de Almacenamiento).

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

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

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

C) 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, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

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

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado RESULTANDO SEGUNDO numerales 5, 4, 10 y 6 y RESULTANDO SEGUNDO numerales 6, 8, 9, 12, 13, 14 respectivamente; de la presente Resolución.

VI. Pago de derechos correspondientes;

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

D) 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":



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- 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.
- IX. Alineamiento Vial;
- X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;
- XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **RESULTANDO SEGUNDO** numerales 1, 5, 5, 6, 10, 4, 7, 8 y 2 y **RESULTANDO TERCERO** fracciones adicionales II y III; respectivamente, de la presente Resolución.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos Oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO** numeral 4, de la presente Resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** numeral 2; de la presente resolución; además en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas).

VII. Derogado.

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

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

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

- No aplica, toda vez que el inmueble ya cuenta con antecedente de Uso de Suelo para la función solicitada, tal y como se describe en el **RESULTANDO PRIMERO** numeral 2; de la presente Resolución.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** recibida en fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro por la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio de Monterrey, Nuevo León; correspondiente al trámite Municipal de Licencia de Construcción (regularización y ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) para Servicios (Oficinas Administrativas) del expediente administrativo **L-USDE-000157-24-02** de un predio ubicado en Avenida Alfonso Reyes No. 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **recibo de pago** con folio No. 3170000034455 de fecha 28-veintiocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2, con expediente catastral **2** expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, al cual se le asignó el expediente **L-USDE-000157-24-02**.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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 **Carta Responsiva** de fecha 19-diecinueve de agosto de 2025-dos mil veinticinco como **Director Responsable de Obra** la ARQ. **3** con Número de Cédula Profesional 12901375, para los predios ubicados en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales **2**
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 09-nueve días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, como Responsable de **Revisión Estructural de las Áreas de Regularización** el M.I. **3** con Número de Cédula Profesional 9769418, para los predios ubicados en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639 en la Jurisdicción



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] ²

- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 09-nueve días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, como **Asesor Estructural** el M.I. [REDACTED] ³ con Número de Cédula Profesional 9769418, para los predios ubicados en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] ²
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 22-veintidos de agosto de 2025-dos mil veinticinco, en la cual, el **C. M.I.** [REDACTED] ³ con Número de Cédula Profesional 9769418, informa que será el **responsable del estudio 01 que presenta el diseño Estructural del Proyecto Ampliación de Centro de Contacto Financiero Banorte**, dicho proyecto se realizara en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] ²
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, como responsable de **Diseño Estructural y Geotécnico de un Sistema de Retención de Suelo para la Construcción de un Sótano de Tres Niveles** el ING. [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número 1366478, para los predios ubicados en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] ²
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, como **Responsable de Estudio de Movilidad** el ING. [REDACTED] ³ con Número de Cédula Profesional 1793906, con maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional número 4562424, para los predios ubicados en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] ²
- Presenta **Carta Responsiva de Estudio Geotécnico** de fecha 21-veintiún días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro; signada por el ING. [REDACTED] ³ con Número de Cédula Profesional 1003703, para el predio ubicado en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta Carta Responsiva contenida en **Estudio Geológico** de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el ING. **GEÓLOGO** [REDACTED] ³ con número de cédula profesional 8543486 en relación al proyecto solicitado para los predios ubicados en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] ²
- Presenta carta Responsiva de **Estudio Ingeniero-Geológico** de fecha de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, signada por el M.I. [REDACTED] ³ con especialidad en Ingeniería con Orientación en Ingeniería de Tránsito y Vías Terrestres, con cedula profesional 8547489 para el predio ubicado en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de **Estudio Hidrológico** de fecha 10-diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el ING. **CIVIL** [REDACTED] ³ con número de cédula Profesional 6839679, para para los predios ubicados en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] ²

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en 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 dispositivo USB (Unidad de Almacenamiento).

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

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

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

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

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

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO** numerales 5, 5, 2, 1 y 4; **RESULTANDO CUARTO** fracción VI y **RESULTANDO QUINTO** fracción V, XIV, XV y XVI; 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;

- En el presente caso no aplica, esto de acuerdo al trámite solicitado, sin embargo, se entrega **Estudio de Movilidad** con fecha de enero de 2025-dos mil veinticinco, elaborado por evial Estudio de Ingeniería, signado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional No. 1793906, con especialidad en Ingeniería de Tránsito y Cédula Profesional No. 4562424, quien manifiesta mediante Carta Responsiva de fecha 04-cuatro de julio de 2025-dos mil veinticinco, que se hace responsable de todo el contenido en el Estudio de Movilidad en mención, donde se analiza la generación de los viajes y el impacto que traerá el proyecto de **Licencia de Construcción (Regularización y ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (ampliación) para Oficinas Administrativas**, que se ubica en la Av. Alfonso Reyes 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] siendo **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** titular y propietario del proyecto



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

F) Otros Documentos:

- Presenta copia simple de escrito de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, emitido por **Bolsas Delta S.A. de C.V.**, signada por el C. Luis Antonio Castillo Lozano; mediante el cual hace constar que está en conocimiento y autoriza que **GRUPO FINANCIERO BANORTE**, realice la retención del talud norte con anclas (colindante con la empresa de Bolsas Delta), de acuerdo al informe de "Diseño estructural y geotécnico de sistemas de retención del suelo para la construcción de un sótano de tres niveles" presentado por el Departamento de Estructura y Peritajes del Instituto de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), en el entendido que deberán, de seguir al pie de la letra el proceso de excavación y construcción de los anclajes en el sistema de retención de suelo de acuerdo al informe antes mencionado.
- Presenta Oficio No. DTP/1222/2019 de fecha 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, Nuevo León a través de la Coordinación de Permisos en Vía Pública, mediante el cual otorga el Visto Bueno en el Proyecto "Diseño Estructural y Geológico de un sistema de retención de suelo para la construcción de un sótano de tres niveles", relativo a la utilización de un área de dominio público municipal con una superficie de 5,133.32 metros cuadrados y 9,300 metros cuadrados, que servirá para la cimentación mediante anclajes en Alfonso Reyes, Número 3639, Colonia Del Norte, identificados con el expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; lo anterior, siempre y cuando se realicen los trámites necesarios ante dicha Coordinación de Permiso de Vía Pública para la ocupación de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Hacienda para los municipios de Estado de Nuevo León y además de contar con la aprobación de las empresas que tengan instalaciones subterráneas en el área donde instalaran dichas anclas.
- Presenta Escrito de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por la empresa **FABRICA DE HIELOS PINGÜINO, S. DE R.L. DE C.V.**, signado por el C. Gustavo Adolfo Cantú Miller; el cual a la letra dice: *"... por medio de la presente hacemos constar que estoy en conocimiento y autorizo que **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, realice la retención de taludes con anclas (colindante con la empresa de Fábrica de Hielo Monterrey) de acuerdo a informe de "DISEÑO ESTRUCTURAL Y GEOTECNICO DE SISTEMA DE RETENCIÓN DEL SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN SOTANO DE TRES NIVELES" presentado por el Departamento de Estructuras y Peritajes del Instituto de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), en el entendido que deberán de seguir al pie de la letra el proceso de excavación y construcción de los anclajes en el sistema de retención de suelo de acuerdo al informe antes mencionado para el inmueble ubicado en Av. Alfonso Reyes, #3639 de la Colonia Del Norte de este Municipio de Monterrey, N.L. con expediente L-USDE-157-24-02".*
- Presenta Escrito de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por la empresa **BOLSAS DELTA S.A. DE C.V.**, signado por el C. Luis Antonio Castillo Lozano, Director General, el cual a la letra dice: *"...Por medio de la presente hacemos constar que estoy en conocimiento y autorizo que **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, realice la retención de taludes norte con anclas (colindante con la empresa de Bolsas Delta) de acuerdo al informe de "DISEÑO ESTRUCTURAL Y GEOTECNICO DE SISTEMA DE RETENCIÓN DEL SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN SOTANO DE TRES NIVELES" presentado por el Departamento de Estructuras y Peritajes del Instituto de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), en el entendido que deberán de seguir al pie de la letra el proceso de excavación y construcción de los anclajes en el sistema de retención de suelo de acuerdo al informe antes mencionado para el inmueble ubicado en Av. Alfonso Reyes, #3639 de la Colonia Del Norte de este Municipio de Monterrey, N.L. con expediente L-USDE-157-24-02".*
- Presenta Permiso para Trabajos en la Vía Pública de fecha 02-dos de junio de 2025-dos mil veinticinco y con folio No. **SSP/SET/P-467/2024**, emitido por la Dirección de Servicios Técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos de

Monterrey, Nuevo León, mediante el cual acuerda emitir el permiso especial para trabajos en la vía pública para autorizar los trabajos en vía pública consistentes en: **La apertura y reposición de carpeta asfáltica y banquetta para la instalación de 16 anclas en el área de la Avenida Don Luis G. Sada. Trabajos correspondientes al predio marcado con el Número 3639, de la Avenida Alfonso Reyes, de la Colonia Del Norte del Municipio de Monterrey, Nuevo León.** Además, anexa 01-un plano correspondiente a la Ubicación de Anclajes para Sistema de Retención, para el predio anteriormente descrito con fecha 10-diez de marzo de 2025-dos mil veinticinco.

- Presento escrito de fecha 22-veintido de agosto de 2025-dos mil veinticinco, signada por los **C. C. CP** [REDACTED] y **LIC.** [REDACTED] en la cual se comprometen a llevar a cabo la **Habilitación del área verde y adecuarnos al proyecto presentado**, en relación al predio ubicado en la Av. Alfonso Reyes 3639, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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

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 los dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 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; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo de los inmuebles con los expedientes catastrales [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 08-ocho de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 C** 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 CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

Avenida Alfonso Reyes en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO** y dando frente a la Calle **Servicio Postal** en una zona clasificada como **CI-Corredor Industrial**, en donde el uso solicitado para **SERVICIO 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera como **PERMITIDO** por las dos zonas.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO** numeral 2; de la presente resolución, queda señalado que el predio objeto de este procedimiento, **ya cuenta con autorización de Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para Oficinas Administrativas** mediante Oficio No. **SEDUE 12513/2019** y No. de expediente **L-000306-18** de fecha 15-quince de noviembre de 2019-dos mil diecinueve; por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a el Acta de Verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 29-veintinueve de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, en la cual se hace constar que:

- **Punto número 1.-** "Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificio vertical edificado en dos predios y está compuesto por 3 sótanos y 6 niveles, los cuales se encuentran en funcionamiento, dándole un uso de call center y oficinas administrativas".
- **Punto número 2.-** "Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra verificar que el mismo presenta 3 niveles de sótanos, los cuales tienen uso de estacionamiento. En planta baja no se observan trabajos de ampliación, por lo que esta área corresponde a patio trasero presentando áreas verdes y bodegas para proveedores. En este mismo nivel no se observan área ajardinadas ubicadas en eje "LP" a "A" y del eje "F" a "LP". En planta de 1 nivel corresponden los m2 de construcción, observando una explanada ubicada entre los ejes "9" a "12" que se encuentra cubierta desde el último nivel edificado, misma que en plano anexado se representa como área libre. Los niveles marcados como 2 nivel, 3 nivel y 4 nivel corresponden a planos anexados sin embargo no se me permitió tomar evidencia fotográfica por el personal encargado. El inmueble presenta un 5 nivel en azotea, el cual se observa edificación techada, presentando en su interior áreas como: recibido, baños, bodegas y cuarto eléctrico, mismos que en el plano de proyecto no marcan este nivel edificado.
Nota: el inmueble no presenta avance de ampliación y/o construcción en ninguno de los niveles.
- **Punto número 3.-** "El inmueble cuenta con 3 niveles de estacionamientos en sótanos, los cuales se encuentran marcados y habilitados".
- **Punto número 4.-** "Se anexa microzonificación del sitio".
- **Punto número 5.-** "Se anexa reporte fotográfico del inmueble".

Nota: Es importante señalar que, se realizaron las observaciones marcadas por inspección en los planos presentados por el solicitante, en cuanto a las áreas cubiertas y áreas verdes.

Así mismo, presenta escrito de fecha 22-veintidós de agosto del año 2025, mediante el cual los **C.C. CP JOSÉ CARLOS VILLARREAL DELGADO** y **C. LIC. JAVIER GERARDO ESCALERA REYNA** como representantes legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE** y en relación a la Licencia de Construcción Número L-USDE-000157-24-02 con domicilio en Av. Alfonso Reyes No. 3639, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey con cuentas prediales 2 se comprometen a habilitar el área verde y adecuarse al proyecto presentado.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción	
M2 Autorizados:	71,997.65 m2
M2 Autorizada Existente:	41,442.18 m2
M2 por Regularizar:	986.96 m2
M2 por Ampliar:	30,798.30 m2
M2 de Construcción total:	73,227.44 m2

Datos de Uso de Edificación	
M2 Existente Autorizado:	41,442.18 m2
M2 por Autorizar:	31,785.26 m2
M2 de Edificación Total:	73,227.44 m2
M2 Estacionamiento Techado Total:	35,297.36 m2
Número de cajones de estacionamiento:	1,020-cajones de estacionamiento.

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

NIVELES	M2 AUTORIZADO	M2 AUTORIZADO EXISTENTE	M2 POR CONSTRUIR	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO 3	7,687.15	4,436.66	3,243.54	0.00	7,680.20	Rampa vehicular, estacionamiento cubierto para 227 cajones (04-cajones para discapacitados y 223-cajones estándar), 04-cisternas, 01-bodega, 02-lobbys, escaleras y 04-elevadores.
SOTANO 2	10,878.84	6,534.76	4,338.29	0.00	10,873.05	Rampa vehicular, estacionamiento cubierto para 345-cajones (04-cajones para



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

						discapacitados y 341-cajones estándar), 02-lobbys, 01-bodega, escaleras y 04-elevadores.
SOTANO 1	10,878.84	6,534.76	4,329.33	0.00	10,864.09	Rampa vehicular, estacionamiento cubierto para 339-cajones (04-cajones para discapacitados y 335-cajones estándar), 02-lobbys, 01-bodega, escaleras y 05-elevadores.
PLANTA BAJA	10,543.28	6,087.31	4,392.90	244.28	10,724.49	Acceso, 01-caseta con baño, Estacionamiento cubierto para 109-cajones (107-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados), 02-recepciones, escaleras, Contenedores de Basura, Almacén/Cocina, 11-cuarto de máquinas, 01-monitoreo, 01-racks, 01-sala de crisis, 01-oficina, 01-lobby, escaleras, 01-cuarto de bombas de cisternas, 01-cisterna contra incendio, 01-cuarto de planta eléctrica, 01-mensajería, 01-privado de mensajería, 01-pivado de cuadrilla de conservación, 01-almacén de garrafrones, 01-comedor para empleados, 01-baños de seguridad h, 01-baños de seguridad m, 01-baños servicio m y 01-baños servicios h, 04-elevadores, 01-Acceso, 01-área de almacén, 01-caseta con baño, 01-cuarto de planta eléctrica, 01-cisterna contra incendio, 01-cuarto de bombas de cisternas, 01-bodega, 01-lobby, 07-elevadores, escaleras, 01-oficina, 01-recepción de seguridad y área de jardín.
1 NIVEL	9,323.47	5,166.14	4,097.60	0.00	9,263.74	01-Explanada, escaleras, 02-lobbys, 01-recepción, 01-acceso de control, 02-almacen general, 03-prep y prod, 01-lavado de ollas y lozas, 01-bodega, 01-acceso control, 01-salida control, 01-bodega y lockers, 01-atención proveedores, 01-seguridad, 01-atención médica, 01-área de RH, 02-baños h, 02-baños m, 02-wc, 03-comedor, 01-snack, 01-lockers, 07-oficinas, 01-sala de evaluación, 01-sistemas, 03-bodegas, 01-sala de espera, 02-cuarto de máquinas, 01-bodega para sala polivalente, 02-salón polivalente, 07-elevadores, 02-lobby, 01-acceso de control, 01-lockers, 01-oficina, 01-comedor para empleados, 20-salas de capacitación, 02-comedores, 02-sala de espera, 02-almacenes generales y escaleras.
2 NIVEL	7,380.34	4,077.44	3,238.31	0.00	7,315.75	Escaleras, 02-lobbys, 04-elevadores, 08-oficinas, 04-oficinas gerente/sol. Negocio, 02-sanitarios h, 02-sanitarios m, 02-áreas de descanso, 02-salas de juntas, 02-almacen general, 02-bodegas, 01-terrazza cubierta, 02-lobbys, escaleras, 05-elevadores, 02-baños h,

						02-baños m, 02-área de descanso, 02-sala de juntas, 07-oficinas, 04-oficina gerente/sol. Negocio, 05-bodegas y 02-almacenes generales.
3 NIVEL	7,533.69	4,231.05	3,292.09	0.00	7,523.14	Escaleras, 04-elevadores, 02-lobbys, 02-área de descanso, 02-salas de calibración, 02-sanitarios h, 02-sanitarios m, 02-almacenes generales, 08-oficinas, 04-oficina gerente/sol. Negoc., 02-bodegas, 01-terrazza cubierta, escaleras, 05-elevadores, 02-lobbys, 09-oficinas, 04-oficinas gerente/ sol. Negoc., 02-área de descanso, 02-salas de junta, 01-bodega y 02-almacenes generales.
4 NIVEL	7,772.04	4,374.06	3,294.34	0.00	7,668.40	Escaleras, 02-lobbys, 04-elevadores, 07-salas de juntas, 11-oficinas, 04-oficinas gerente/sol. Negoc., 02-almacenes general, 03-bodegas, 01-archivo, 02-copias, 03-café, 03-consejero, escaleras, 02-lobbys, 05-elevadores, 02-área de descanso, 02-sala de juntas, 02-almacen general, 07-oficinas, 04-oficinas gerente/sol. negoc y 05-bodegas.
AZOTEA	0.00	0.00	571.90	742.68	1314.58	04-Sobre paso de Elevadores y escaleras y 04-cuarto de máquinas
TOTAL	71,997.65	41,442.18	30,798.30	986.96	73,227.44	3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, ESTACIONAMIENTO 1020-CAJONES

SÉPTIMO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio identificado con los expedientes catastrales **2** le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos fijados en el antecedente con **Oficio No. SEDUE/12513/2019**, dentro del Expediente Administrativo Número L-000306-18 en fecha 15-quince de noviembre de 2019-dos mil diecinueve.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

CORREDOR DE ALTO IMPACTO (CAI) FRENTE A LA AVENIDA ALFONSO REYES Y CORREDOR INDUSTRIAL (CI) FRENTE A LA CALLE SERVICIO POSTAL					
Superficie a dictaminar: 9,300.00 m2 y 5,133.32 m2 = 14,433.32 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	10,824.99	0.75	10,824.99	Si cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	144,333.20	3.03	43,810.10	Si cumple
Área Libre	0.25	3,608.33	0.25	3,608.33	Si cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	2,165.00	0.15	2,165.00	Si cumple
N° de Niveles Máximo	(+) 12-doce niveles		05-cinco niveles		Si cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		* 4.80 m, 5.05 m, 7.15 m, 26.75 m, 5.25 m y 4.75 m		*Si cumple

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

XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

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

*Al respecto, mediante Oficio No. **PRT/576/2025**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, Expediente Administrativo Número L-USDE-000157-24-02, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, emite una **OPINIÓN** como **FACTIBLE**, referente a la variación de la altura del nivel, con una variación de **4.00**-cuatro metros a **5.05**-cinco punto cero cinco metros, **7.15**-siete punto quince metros, **26.75**-veintiseis punto setenta y cinco metros, **4.80**-cuatro punto ochenta metros, **5.25**-cinco punto veinticinco metros y **4.75**-cuatro punto setenta y cinco metros, respectivamente, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Servicios (Oficinas Administrativas), en el inmueble ubicado en la Calle Avenida Alfonso Reyes Número 3639, en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**, y expediente administrativo **L-USDE-000157-24-02**.

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.

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

NORMATIVA ESTACIONAMIENTO						
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIÓN	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
DE ACUERDO AL ANTECEDENTE CON OFICIO No. SEDUE 12513/2019, DEL EXP. ADM. L-000306-18, SE SOLICITÓ EL SIGUIENTE REQUERIMIENTO:					1020-CAJONES (1006-cajones estándar y 14-cajones para discapacitados)	SI CUMPLE
Oficinas Administrativas	1 cajón	45.00 M2	36,169.90	804		
DE ACUERDO A LA LICENCIA SOLICITADA (de acuerdo a la unidad básica efectiva actual):						
Oficinas Administrativas	1 cajón	45.00 M2	14,582.51	324		
REQUIERE UN TOTAL:	324 CAJONES					



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

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.

- La Dirección de Proyectos y Planeación urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo [REDACTED] de fecha 12-doce días del mes de noviembre del año 2010-dos mil diez; respecto al predio ubicado en la **Avenida Alfonso Reyes, Sin Número, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar la banquetta existente y respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Alfonso Reyes.
- La dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI No. 000411/24** en fecha 06-seis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; respecto al predio ubicado en la **Avenida Servicio Postal, Numero 201 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Calle Servicio Postal.

DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio Número **GDV/088/2025** dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-23/25**, con fecha 10-diez de febrero de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000157-24-02**, ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, Número 3639, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Presenta Oficio **DGMEP/672/2024** y 03-tres Planos; de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro y Oficio **GME/467/2025** de fecha 08-ocho de julio de 2025-dos mil veinticinco; emitidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual **otorga el Visto Bueno Condicionado** a cumplir con los requerimientos establecidos en el mismo, que más adelante se transcriben, correspondiente al expediente administrativo **L-USDE-000157-24-02**, del predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, Número 3639, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Mediante Oficio Número **PRT/161/2025** de fecha 27-veintisiete de febrero de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, el cual se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/104/2025** de fecha 18-dieciocho de junio de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió **Opinión Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y

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

- Mediante oficio Número **PRT/307/2025** de fecha 22-veintidós de abril de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, indico como **FACTIBLE** la **Opinión Técnica Hidrológica** conforme a planos oficiales, estudios técnicos y demás documentales anexados.
- Mediante oficio Número **PRT/545/2025** de fecha 15-quince de julio de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría de Desarrollo urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, indico como **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el Solicitante.

UNDÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS. Presenta copia simple de oficio **DPCE-SAP-AR-284-2024** de fecha 08-ocho de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emiten Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el predio ubicado en Avenida Alfonso Reyes Número 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales **2** lo anterior, conforme al Análisis de Riesgo, realizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, Nuevo León, registrado bajo el número DPCE-APF-002/2023, en el cual se establecen las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar el establecimiento para su segura operación, como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos".

DUODÉCIMO. OPINIÓN TÉCNICA. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en su plano de Zonificación Secundaria **E05 C** y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, dando frente a la Avenida Alfonso Reyes, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y dando frente a la Calle Servicio Postal en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL** en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera 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 Cartulina y Planos (1 de 11 al 11 de 11), 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

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

adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
16. Previo a la construcción, deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del **Artículo 37** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León,
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
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 11 al 11 de 11)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 1,020-mil veinte cajones de estacionamiento (en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes Número 3639 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 2 con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros, en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, estos deben ser tal y como lo indican los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Servicio (Oficinas Administrativas)**.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **2,165.00 metros cuadrados de área de Jardín que requiere el proyecto.**
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro, ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
 12. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
 17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
 18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
 19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
 20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
 22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
2. En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/088/2025 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-23/25 de fecha 10-diez de febrero de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS 002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, Nuevo León:

Durante la etapa de demolición total y construcción:

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período 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 la ampliación 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
4. Deberá presentar a la Autoridad Estatal el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCA, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (numeral 9.2.1.2. del NAE).
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. En caso de que los residuos de la ampliación sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra 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, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el 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).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

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 carga (numeral 7.2.1, 11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de la actividad 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. del NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra 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 del NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una 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).
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 la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León, (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable

(numeral 6.1 del 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 del 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 del 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. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
28. 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) 09:00 a 17:00 horas (horario común para oficinas).
29. 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).
30. 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

31. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
32. 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).
33. 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).
34. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
35. 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).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

37. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).

38. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

39. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

40. 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

41. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y en caso de contar con laboratorio de Química deberá registrarse como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.

42. 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.

43. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).

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

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

Reforestación

46. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 22-veintidos árboles nativos con dimensiones de ser de al menos de 5.08 centímetros 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 509-quinientos nueve árboles) y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 509 árboles de 3 pulgadas al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, Nuevo León.

Imagen Urbana

47. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
48. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad:

- **Se presenta Oficio No. GME/467/2025** de fecha 08-ocho de julio de 2025-dos mil veinticinco, **realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría;** mediante el **otorga el visto bueno condicionado**, a cumplir con lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal, del cruce de la Avenida Alfonso Reyes y la Calle Servicio Postal, tal como se indica en el plano **autorizado SE-01**.
2. El solicitante se compromete al suministro e instalación de todos los dispositivos para el control de tránsito especificados en el plano **autorizado SE-02**, y con estricto apego a las especificaciones marcadas por la Dirección General.
3. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas en el cruce de la Avenida Alfonso Reyes y la Calle Servicio Postal, tal y como se indican en el plan autorizado **01-GEO**.
4. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] **2** con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
5. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
6. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por la Dirección en mención, para su validación.
7. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de la licencia en trámite.**

- **Deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/672/2024 y 03-planos** de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, **realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría;** por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir con lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal, del cruce de la avenida Alfonso Reyes y la calle Servicio Postal, tal como se indica en el plano autorizado.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

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

2. El solicitante se compromete al suministro e instalación de todos los dispositivos para el control de tránsito especificados en el plano autorizado, y con estricto apego a las especificaciones marcadas por ésta Dirección General.
 3. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas en el cruce de la avenida Alfonso Reyes y la calle Servicio Postal, tal y como se indican en el plan autorizado.
 4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto entregue la Secretaría.
 5. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
 6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, de manera inmediata posteriormente a la obtención de licencia.**
- e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/161/2025 de fecha a los 27-veintisiete de febrero de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 11-once planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los Artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León y conforme a lo dispuesto por los Artículos 318 y 319 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y tomando en cuenta que la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, considera que el Estudio de Movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el Artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, Nuevo León y Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 17-diciembre de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, en el cual Gregorio del Ángel Hernández, Ingeniero Civil con maestría en ciencias con especialidad en ingeniería de tránsito con cédula profesional 4562424, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente.

Tomando en cuenta, que el proyecto respeta las áreas viales, la configuración vial (accesos, pasillos de circulación, rampas vehiculares, disposición de cajones de estacionamiento), las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del expediente administrativo L-306-18, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUE/12513/2019 para el expediente administrativo L-306-18 de fecha 15-quince de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, donde se autoriza las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para Oficinas Administrativas.

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

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

El titular del proyecto deberá realizar el suministro, la instalación y las modificaciones geométricas indicadas en el Oficio DGMEP/672/2024 de fecha 24 de septiembre del 2024.

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

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

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/104/2025 de fecha 18-dieciocho de junio de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8. Así mismo el Artículo 125 numeral 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 9 y 16** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores, cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos:
- La presente se circunscribe a los aspectos de **SEGURIDAD ESTRUCTURAL**, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

- g) **En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/307/2025 de fecha 22-veintidós de abril de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA HIDROLOGÍA. De acuerdo con el Estudio Hidrológico realizado por el Ing 3 (Cédula Profesional 6839679) con fecha de marzo del 2025; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el **Artículo 107** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES:

En lo que respecta a la opinión en materia hidrológica, se considera como **FACTIBLE**, por lo que deberán de atender lo siguiente:

1. Esta opinión técnica es exclusivamente del predio del cual se le está efectuando la solicitud de licencia.
2. 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.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - a. Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - b. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
 - c. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los **Artículos 120 y 121** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. 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, Nuevo León.
6. 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.
7. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesor en el estudio presentado.
8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben en los **Artículos No. 8 y 9** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en materia de Responsabilidades.

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

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

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

- h) **En materia de Geológica-Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/545/2025 de fecha 15- quince días de julio de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se refiere de forma Factible, manifestando lo siguiente:**

- En fecha de 24 de septiembre de 2024 mediante el oficio DPT/G060/2024, esta dirección emitió una opinión en donde se manifiesta lo siguiente:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

CONCLUSIONES

Por lo anterior, se determina que los estudios presentados a revisión, así como planos arquitectónicos para la solicitud de licencia, cumplen con la información requerida con base en el **Artículo 20** requisitos 3, 9 y 14 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y del **Artículo 107** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con respecto al Estudio Geológico-Geotécnico y Mecánica de Suelos. Se observa que el Análisis de Estabilidad de Talud, realizado Estudio Geotécnico firmado por el Ing. [REDACTED] ³ [REDACTED] Cédula Profesional 1003703) con fecha de septiembre de 2024, se realizará mediante un sistema de anclaje, el cual excede el límite de propiedad. Y con base en el **Artículo 134**, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. se determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOTÉCNICO:

Se lleva a cabo la revisión de Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 4 sondeos de exploración hasta una profundidad de 30.0m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físicas mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a partir de los 8.50m. Se recomienda una cimentación a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a 30.00m. de profundidad, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 878.3 hasta 1839.8 ton.

Se recomienda una estabilización a base de pilas circulares consecutivas con anclaje, la cual consiste en la construcción de pilas de concreto reforzadas colocadas en línea, una a continuación de la otra pila a lo largo de todo el perímetro que se desea contener y ancladas, contemplando 2 niveles de anclaje de 3.0m, 6.0m. de profundidad medidos a partir del hombro del talud (superficie). La longitud total de las pilas será de 16m., debiendo penetrar 4.0m. por debajo del nivel máximo de excavación. Las pilas se construirán separadas entre sí, centro a centro, a una distancia de 2.0m. Los factores de seguridad obtenidos con este sistema de estabilización son mayores a 1.5.

CON RESPECTO AL PERMISO ESPECIAL PARA TRABAJOS EN VÍA PÚBLICA:

De acuerdo al Permiso Especial para Trabajos en la Vía Pública con No. de Folio: SSP/SET/P-467/2024, consistentes en la apertura y reposición de carpeta asfáltica y banquetta para la instalación de 16 anclas en el área de la Avenida Don Luis G. Sada. Trabajos correspondientes al predio marcado con el número 3639, de la Avenida Alfonso Reyes de la Colonia del Norte, [...] *se autoriza que los trabajos motivo de la solicitud sean realizados con fecha de inicio el día 28-veintiocho del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco y tendrán como fecha de terminación el día 14-catorce del mes de septiembre del año 2025, lo cual el permiso solicitado ampara una vigencia de 18-dieciocho días naturales. Los trabajos se deberán realizar en horario Diurno evitando el máximo las molestas que se pudieran causar por incomodidades a los vecinos, así como tráfico vehicular, o en su caso, en el horario que al efecto le señale la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía o autoridad vial correspondiente.*

CONCLUSIONES

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

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.
- Deberá tomar en cuenta los lineamientos emitidos por la Dirección de Servicios Técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos de Monterrey, Nuevo León, mediante el Oficio con No. de Folio: SSP/SET/P-467/2024.

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

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- 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 equipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.

- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

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

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

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-284-2024, de fecha 08-ocho de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Protección Civil del Estado de Nuevo León, en el cual expuso Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, ubicadas en Avenida Alfonso Reyes, Número 3639, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

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; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo de 2025-dos mil veinticinco, el cual contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, para el inmueble ubicado en la calle **AVENIDA ALFONSO REYES, NÚMERO 3639, EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con una superficie total de **9,300.00 m2 (Lote 005)** y **5,133.32 m2 (Lote 017)** siendo un total de **14,433.32 m2**; con una construcción total de **73,227.44 m2**, de los cuales **986.96 m2** por regularizar, **30,798.30 m2** por ampliar, **41,442.18 m2** son autorizados existentes y **73,227.44 m2** de Uso de Edificación e identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 y expediente administrativo L-USDE-000157-24-02.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000157-24-02

OFICIO No. SDU/03831/2025

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Servicios

SEGUNDO: Que en base al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 C** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la Avenida Alfonso Reyes en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO** y dando frente a la Calle Servicio Postal en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera 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 apercebir a los interesados en términos de **Artículo 403** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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 327** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si 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. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCION GENERAL PARA
UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON

SCS / OCRA / MACS / ALGL/VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Felipe de Jesús Ramírez Fuentes en su carácter de apoderado siendo las 11:59 horas del día 01 del mes de octubre del año 2025.

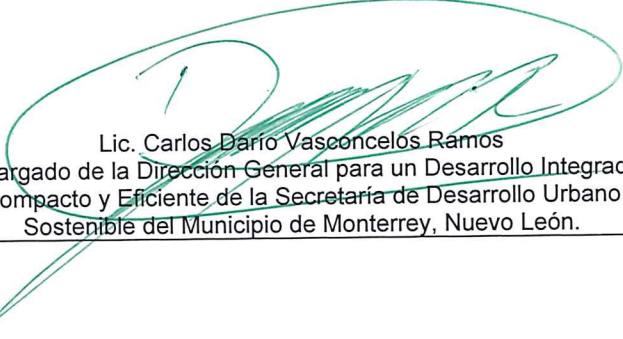
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Felipe de Jesús Ramírez Fuentes
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN. 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000157-24-02
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Póliza.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	