



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE COMPAÑÍA TOPO CHICO S. DE R.L DE C.V.

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dictó un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-decinueve día del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, -----
--- VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000048-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Ramón Juan Maraboto Manzo como apoderado legal de la persona moral denominada COMPAÑÍA TOPO CHICO S. DE R.L DE C.V., en su carácter de titular del predio ubicado en la CALLE TERÁN Y LAMPAZOS, SIN NÚMERO. COLONIA TOPO CHICO, JURISDICCIÓN DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA INDUSTRIA (MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS), respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 358.21 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Obra Nueva de construcción de 36.96 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4a.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Obra Nueva de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención

Handwritten initials: JS, 140



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:"

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de **36.96 metros cuadrados**, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

• Presenta Solicitud de trámite firmada por C. Ramón Juan Maraboto Manzo Apoderado Legal de la Sociedad denominada **COMPAÑÍA TOPO CHICO S. DE R.L. DE C.V.**, en su carácter de propietario del predio ubicado en la **CALLE LAMPAZOS, SIN NÚMERO, COLONIA TOPO CHICO, JURISDICCIÓN DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA INDUSTRIA (MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS)**, signado también por el Director Responsable de Obra, **3** con número de cédula profesional 10743706 con fecha de escrito 08-ocho de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

Cumpliendo con lo establecido en el artículo 9, 11, 20 numeral 1 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

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

• Presenta juego de Planos oficiales (1 de 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Ramón Juan Maraboto Manzano, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada "**COMPAÑÍA TOPO CHICO S. DE R.L. DE C.V.** como Propietaria y Titular del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA INDUSTRIA (MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS)**", así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, **3** con cédula profesional 10743706, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

Cumpliendo con lo establecido en el artículo 9, 11 y 20 numeral 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 32,364**-treinta y dos mil trescientos sesenta y cuatro, de fecha 20-veinte de mayo del año 2019- dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, a favor de la empresa denominada "**COMPAÑÍA TOPO CHICO**", **S. DE R.L. DE C.V.**, sobre el predio identificado con el expediente catastral **2** Lo anterior quedando inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el **4**

• Presenta copia simple de copia Certificada de **Escritura Pública Número 16,186**-dieciséis mil ciento ochenta y seis, de fecha 21-veintiuno de septiembre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 35-treinta y cinco, relativo a la **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**, en la cual entre otros puntos se acordó el **CAMBIO DE RÉGIMEN JURÍDICO** de la sociedad para quedar en lo sucesivo como "**COMPAÑÍA TOPO CHICO**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, Conteniendo la Reforma Total de Estatutos, así como la designación de los miembros del Consejo de Administración, Comisarios y Otorgamiento de Poderes; designando al C. Emilio Jesús Marcos Charur como Gerente Administrativo y Poder Especial para Actos de Administración y de Dominio y Poder General para pleitos y cobranzas. Lo anterior quedando inscrita ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, con folio mercantil electrónico **4** Este documento se CERTIFICÓ en todas y cada una de sus partes, mediante Acta Fuera de Protocolo número 144/9,749/20 de fecha 10-diez de enero del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

del Licenciado Jorge Luis de Jesús Gutiérrez y Padrón, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 144-ciento cuarenta y cuatro, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral en el Estado.

•Presenta copia simple de copia Certificada de **Escritura Pública Número 25,739**-veinticinco mil setecientos treinta y nueve, de fecha 16-dieciséis de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasado ante la fe del Licenciado Jorge Luis de Jesús Gutiérrez y Padrón, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 144-ciento cuarenta y cuatro con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al otorgamiento de poderes a favor del C. **Ramón Juan Maraboto Manzo** otorgando **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN ANTE DEPENDENCIAS, PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL**, que otorga "**COMPAÑÍA TOPO CHICO**" S. DE R.L. DE C.V., Este documento se CERTIFICÓ en todas y cada una de sus partes, mediante Acta Fuera de Protocolo número 144/7,054/17 de fecha 21-veintiuno de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Luis de Jesús Gutiérrez y Padrón, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 144-ciento cuarenta y cuatro, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral en el Estado.

•Presenta copia simple de **Escritura Publica Número 35,886**- treinta y cinco mil ochocientos ochenta y seis, de fecha 21-veintiuno de septiembre del año 2021-dos mil veintiún, ante la fe del Licenciado Jorge Luis de Jesús Gutiérrez y Padrón, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 144-ciento cuarenta y cuatro, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a **PROTOCOLIZAR INTEGRAMENTE** el acta de la **ASAMBLE DE SOCIOS** de la empresa denominada "**COMPAÑÍA TOPO CHICO**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, así mismo se da el otorgamiento de un **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** entre otros a favor del C. **RAMÓN JUAN MARABOTO MANZO**.

•Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 01-un día del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual el C. **RAMON JUAN MARABOTO MANZO** Apoderado Legal de la empresa denominada "**COMPAÑÍA TOPO CHICO**" S. DE R.L. DE C.V. en su carácter de propietario del predio ubicado en la Calle Lampazos, Sin Número, Colonia Topo Chico, Jurisdicción de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** otorga poder a favor de **C. Francisco Javier Obregón Castro y Juan Carlos Leura Espinoza** para que gestionen ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción y Licencia de Edificación, nombrando como Testigos los **3**

•Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. **Ramón Juan Maraboto Manzo** con número **5** (Apoderado legal de la empresa **COMPAÑÍA TOPO CHICO S. DE R.L. DE C.V.**).

•Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Francisco Javier Obregón Castro** con número de **6** (Gestor).

•Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Juan Carlos Leura Espinoza** con número de **6** (Gestor).

•Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **3** con número de **6** (Testigo).

•Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **3** con número de **6** (Testigo).

Numeral 5. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

• Presenta copia simple de Recibo Oficial con número de folio LINEA-321473 con fecha de pago a 23-veintitrés de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Terán y Lampazos L2 M54 e identificado con el número de expediente catastral **2**

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

•Presenta **FICHA TECNICA DE ESTRUCTURA PREFABRICADA MULTIPANEL** realizada y signada por el **3** con número de cédula profesional 10743706, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural(Estructura Prefabricada Multipanel), mediante dicha carta responsiva de fecha 08-ocho de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Lampazos, Número 16, Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

•Presenta **REPORTE TECNICO DE ESTRUCTURA QUE SOPORTA LA TORRE DE ENFRIAMIENTO** realizada y signada por el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 10179514, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural(Estructura que Soporta la Torre de Enfriamiento), mediante dicha carta responsiva de fecha 08-ocho de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Lampazos, Numero 16, Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

•Presenta **MEMORIA DE CALCULO DE BASE PARA CISTERNA Y TORRE DE ENFRIAMIENTO** de fecha 13-trece de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 10796573, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural(Base para Cisterna y Torre de Enfriamiento), mediante dicha carta responsiva de fecha 08-ocho de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Lampazos, Número 16, Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

•Presenta **REPORTE TÉCNICO DE ESTRUCTURA QUE SOPORTA LA TORRE DE ENFRIAMIENTO** realizada y signada por el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 10431767 y 11629262, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural (Estructura de la Plataforma), mediante dicha carta responsiva de fecha 26-veintiséis de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Lampazos, Numero 16, Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

Numeral 7. Alineamiento vial;

• Presenta copia simple de **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000247-23** de fecha 22-veintidos de mayo del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Calle Terán y Lampazos, Sin Numero Colonia Topo Chico, Jurisdicción de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que en los estudios de Vialidad, Si se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, de acuerdo a lo siguiente: Para la calle Lampazos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. para la calle Terán deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio y en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

•Presenta **Planos estructurales** impresos v en formato digital de fecha 14- catorce de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 10179514, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 08-ocho de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle en la Calle Lampazos, Numero 16, Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

•Presenta **Planos estructurales** (Bases de Tanques) impresos v en formato digital de fecha del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 10431767 y 11629262, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 26-veintiseis de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la calle en la Calle Lampazos, Numero 16, Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

Numeral 9. Estudio de Mecánica de suelos.

•Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos**, realizado y signado por Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 9027136, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 08-ocho días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Terán esquina con Lampazos, Fraccionamiento Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

Numeral 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

•Presenta copia simple de oficio No. SSPCDPC/D/2057/23, Tarjeta Folio No. 642/23, Expediente No. PC/522/21/24, de fecha 06-seis de junio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de Seguridad en materia de Protección Civil para el uso de MICRO ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, INDUSTRIA DE PRODUCTOS INOCUOS en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la calle Terán y Lampazos sin número, Colonia Francisco Sarabia*SIC (Topo Chico); y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

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

13. Estudio de impacto vial.

•No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

•No aplica, ya que según el visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León; NO se considera en Zona de Riesgo.

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 v cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

•Presenta copia simple de Póliza **7** de fecha 12-doce de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por Grupo Mexicano de Seguros S.A. de C.V. con una vigencia del 12-doce de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro al 12-doce de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco. con Cobertura Responsabilidad Civil Contratista por daños a terceros; en relación al proyecto solicitado.

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

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

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

I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;

•Deberá anexar 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 06-seis fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores del predio solicitado impresas a color.

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

•Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección: **1**

IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la

autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

- Presenta copia simple de Instructivo, y Plano, con número de expediente administrativo L-USDS-000112-23-04 y número de oficio SEDUSO/00400/2024 de fecha 30-treinta de enero del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA INDUSTRIA (MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS), respecto del predio ubicado en la Calle Lampazos, Sin Número, en la Colonia Topo Chico en Monterrey, Nuevo León, conformado de una superficie de 358.21 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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 resolutive de la autoridad competente);

- Presenta ficha ambiental con fecha de recibido 13-trece de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para Microindustria (Extracción y Filtración de Agua), por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante Lineamientos Técnico Ambiental-44/24 con número de oficio GDV/319/2024 de fecha a los 18-dieciocho de enero del año 2025-dos mil veinticinco, anexo al presente resolutive.

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

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

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

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

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

- Presenta copia simple de PDE-000307-24, con número de oficio 1637/24-DGDV-SEDUSO, en el cual se emitieron Lineamientos Ecologicos de fecha 19-diecinueve de julio del año 2024-dos mil veinticuatro. Con vigencia al 28-veintiocho de noviembre del 2025-dos mil veinticinco.

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, que se le notifique de forma personal.

B) 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;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Requisitos, Inciso A), numerales 4, 3, 6, 8, 9, 5.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

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

- Presenta copia simple de Instructivo, y Plano, con número de expediente administrativo L-USDS-000112-23-04 y número de oficio SEDUSO/00400/2024 de fecha 30-treinta de enero del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA INDUSTRIA (MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS), respecto del predio ubicado en la Calle Lampazos, Sin Número en la Colonia Topo Chico en Monterrey, Nuevo León, conformado de una superficie de 358.21 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral **2**

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

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

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

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

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

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 1, 3, 4, 4 y 5 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 apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 3 de la presente resolución.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva).

VII. Derogado.

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

- Presenta 11-once fotografías, 06-seis fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores del predio solicitado impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 10 de la presente resolución.

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

- No aplica, toda vez que el 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; y

- De acuerdo a la Matriz de Compatibilidad el giro es Condicionado, sin embargo, el predio cuenta con antecedentes registrados bajo el expediente administrativo L-USDS-000112-23-04, mediante el cual se cumplieron con las condicionantes señaladas en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso

- Presenta ficha ambiental con fecha de recibido el día 13-trece de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, anté la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 911.98 (novecientos once pesos 98/100 M.N.), con número de recibo folio 374000009339 de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000048-24-02 al expediente catastral [REDACTED] 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral Requisitos Adicionales III, de la presente resolución.

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales 72 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;

- Presenta copia simple de Instructivo, y Plano, con número de expediente administrativo L-USDS-000112-23-04 y número de oficio SEDUSO/00400/2024 de fecha 30-treinta de enero del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA INDUSTRIA (MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS)**, respecto del predio ubicado en la Calle Lampazos, Sin Número, en la Colonia Topo Chico en Monterrey, Nuevo León, conformado de una superficie de 358.21 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta carta Responsiva de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Director Responsable de Obra** el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 10743706, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Lampazos número 16, Colonia Topo Chico, del Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta carta Responsiva de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Calculo y Planos Estructurales (Estructura Prefabricada Multipanel)** el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 10743706, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Lampazos, número 16, Colonia Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025**

- Presenta carta Responsiva de fecha 08-ocho de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Asesor en Seguridad Estructural (Estructura que soporta la Torre de Enfriamiento)** el [redacted] 3 con número de cedula profesional 10179514, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Lampazos, número 16, Colonia Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, como **Asesor en Seguridad Estructural (Estructura de la Plataforma)** e [redacted] 3 con número de cedula profesional 10431767 y 11629262, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Lampazos, número 16, Colonia Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Asesor en Seguridad Estructural (Base para Cisterna y Torre de Enfriamiento)** el [redacted] 3 con número de cedula profesional 10796573, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Lampazos, número 16, Colonia Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 08-ocho días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** el [redacted] 3 con número de cedula profesional 9027136, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Lampazos, número 16, Colonia Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 2

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

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

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

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

D) 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;
- 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 apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente e inciso C) fracción XV y XVI, de la presente resolución.

III. 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 apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 3 de la presente resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva).

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

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

OTROS DOCUMENTOS.

- Allega cd con el proyecto en digital.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo, de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4, inciso a), 12 fracción IV, 14 fracción IV punto 4.2, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción V, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABE**. En una zona clasificada como **HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en el cual el uso solicitado para **INDUSTRIA (4.2.1 DE PROCESOS INOCUOS)** se consideran como **CONDICIONADOS**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Industria (Micro Industria de Procesos Inocuos)**, emitida en fecha 30-treinta días del mes de enero de 2024- dos mil veinticuatro dentro del Expediente administrativo número L-USDS-000112-23-04, 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.

TERCERO. VERIFICACIÓN.

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516, adscrito a esta Secretaría, en fecha 18-dieciocho de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que al momento de la visita se observó en el predio que: *"... cuenta con un avance de obra de construcción en el área del cuarto del pozo de agua, se encuentra maquinaria realizando trabajos de extracción o para inicios del mismo. Y se encuentra delimitado el predio por malla ciclónica en los límites de propiedad por la calle Lampazos y Terán. Cotejando en el predio con lo proyectado de la planta arquitectónica baja, ya existe construcción en el área del cuarto del pozo de agua. El plano tiene proyectado 2-cajones de estacionamiento descubierto 1 de 2.70 x 5.00 y 1 de 3.80 x 5.00 de discapacitados los cuales todavía no hay construcción del mismo ni se encuentran delimitados, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución. Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes. Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno..."*

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

| | |
|---------------------------|----------|
| M2 por Construir: | 36.96 m2 |
| M2 de Construcción total: | 36.96 m2 |
| ML de Barda: | 61.91 ml |



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 36.96 m2
 M2 de Edificación total: 36.96 m2
 M2 Estacionamiento Techado: 0.00m2
 No. de cajones de estacionamiento: 02- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

| NIVELES | M2 POR CONSTRUIR | M2 TOTALES | DESGLOSE DE ÁREAS |
|--------------|------------------|--------------|---|
| PLANTA BAJA | 36.96 | 36.96 | MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS (Torre de Enfriamiento, y Cuarto Pozo de Agua)CON ESTACIONAMIENTO PARA 02-DOS CAJONES (1-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS) , Y ÁREA DE JARDÍN |
| TOTAL | 36.96 | 36.96 | |

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

| Superficie a Dictaminar : | 358.21 metros cuadrados | | | | |
|---|-------------------------|--------|--------------|--------|-----------|
| Lineamientos | NORMA | | PROYECTO | | OPINIÓN |
| | COEF | M2 | COEF | M2 | |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.75 | 268.66 | 0.10 | 36.96 | SI cumple |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 2.5 V | 895.52 | 0.10 | 36.96 | SI cumple |
| ÁREA LIBRE | 0.25 | 89.55 | 0.90 | 321.25 | SI cumple |
| C. A. V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.12 | 42.98 | 0.32 | 113.54 | SI cumple |
| NIVELES MÁXIMOS | HASTA 5 - NIVELES | | 01-NIVEL | | SI cumple |
| ALTURA MÁXIMA POR NIVEL | 4.00 METROS | | 5.15 METROS* | | SI cumple |

****Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones..."**

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

| ESTACIONAMIENTO | Normatividad | REQUIERE | SOLUCIONA CON: | OPINIÓN |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------|---|------------------|
| MICRO INDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS | 1-CAJÓN POR CADA 285.00 M2 | 36.96/285.00 M= 1 | 02-CAJONES (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS) | SI CUMPLE |
| TOTAL | 01-CAJÓN | | | |

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

•Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000247-23 de fecha a los 22-veintidos de mayo del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Calle Terán y Lampazos, Sin Número, Colonia Topo Chico, Jurisdicción de Monterrey, Nuevo León con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que en los estudios de Vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, de acuerdo a lo siguiente: Para la calle Lampazos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. para la calle Terán deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

medidos del eje central de la calle hacia el predio y en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

•Mediante Oficio No. **GDV-319/2024** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL -44-24**, de fecha a 18-dieciocho de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000048-24-02, ubicado en la en la calle Lampazos, número 16, en la Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.

•Mediante oficio número oficio **DPT/V/088/2024** de fecha a los 08-ochos de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

•Mediante oficio número **PRT/034/2024** de fecha a los 25-veinticinco de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, 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.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

•Mediante oficio No. **SSPCDPC/D/2057/23**, Tarjeta Folio No. **642/23**, Expediente No. **PC/522/21/24**, de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emite los lineamientos de Seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **MICRO ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, INDUSTRIA DE PRODUCTOS INOCUOS** en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Terán y Lampazos sin número, Colonia Francisco Sarabia (Topo Chico); y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y VI, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA INDUSTRIA (MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS)**, respecto del predio ubicado en la **CALLE TERÁN Y LAMPAZOS, SIN NÚMERO, COLONIA TOPO CHICO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de **358.21 metros cuadrados, con una construcción total de 36.96 metros cuadrados y 61.91 metros lineales de barda.**

SEGUNDO. La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:

OPINION TECNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 A y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

URBANO SAN BERNABE dando frente a la calle Lampazos esquina con Terán en una zona clasificada como HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO en el cual el uso solicitado para 4.2 MICROINDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS) 4.2.1 DE PRODUCTOS INOCUOS, se considera como **CONDICIONADOS**, 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 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA INDUSTRIA (MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02

NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

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

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

1. Deberá Respetar el **Proyecto Arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **INDUSTRIA (MICROINDUSTRIA DE PROCESOS INOCUOS)**.
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento como mínimo 01- cajón de estacionamiento 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, y el proyecto cuenta con 02-cajones (01-cajón para discapacitados), tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **42.98 metros cuadrados de área de jardín que requiere el proyecto.**
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025**

18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
 19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
 20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
 22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/319/24 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-44/24 de fecha 18-días del mes de enero del año 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:

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de la construcción 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 Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral (9.1. 2. 4 del NAE).
4. Deberá presentar 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 Medio Ambiente del Estado (numeral 9.2.1.2 del NAE).
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 9:00 a 14: horas (numeral 6.1 del NAE).
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. 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 construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujetada para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE)
9. Deberá humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

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).

10. 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).
11. 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).
12. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deban 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).
13. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
14. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
15. 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).
16. 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).
17. 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).
18. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <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.
19. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales (numeral 6.1 del NAE).
20. Deberá de colocar mamparas o tapias 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 construcción 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).
21. 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 Medio Ambiente (numeral 6.1 del NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

22. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable, evitando encharcamiento (numeral 8.1.7.2 NAE).
23. Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025**

24. 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).

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

25. 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).
26. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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 (horario propuesto en la ficha ambiental).
27. 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).
28. 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

29. 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).
30. 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).
31. 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).
32. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del artículo 74 del RPA e IUM).
33. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

35. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 80 del RPA e IUM).
36. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
37. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
38. 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

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

Handwritten signatures and initials in purple and blue ink.



40. 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.
41. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
42. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
43. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

44. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-307-24 el cual no requirió de reposición de arbolado al vivero municipal.
45. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su talló medido a 1.30 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), además, deberá contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en el sitio en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

46. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
47. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

- d) **En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/088/2024 de fecha a los 08-ocho días del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

CONCLUSIONES:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto, así como demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- Tomando en cuenta que el proyecto no sufre alteraciones en materia vial con respecto al proyecto aprobado con expediente administrativo **L-USDS-112-23-04** manteniendo su estacionamiento y áreas viales sin cambios, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio manteniendo su estacionamiento y áreas viales sin cambios, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio **SEDUSO/00400/2024** del expediente administrativo **L-USDS-112-23-04** de fecha 30 de enero del 2024.

La presente se circunscribe a los aspectos de Vialidad 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,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

los estudios y demás documentos que lo sustenten será necesario que se vuelva analizar por ésta dirección, para el 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 el 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, 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 de Trámite de 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 y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

e) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/034/2024** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría**, 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 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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 ésta dirección, para el 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 el 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, 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.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

- 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

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

- Mediante oficio No. SSPCDPC/D/2057/23, Tarjeta Folio No. 642/23, Expediente No. PC/522/21/24, de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emite los lineamientos de Seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **MICRO INDUSTRIA DE PRODUCTOS INOCUOS** en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la calle Terán y Lampazos sin número, Colonia Francisco Sarabia *SIC (Topo Chico); y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.**

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

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, con fundamento en el artículo 327 de la ley antes mencionada.

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 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000048-24-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/04498/2025

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

F.A.J

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

Carlos Dario Vasconcelos Ramos
LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

W
W
W
SCS/OCRA/JEGH/GIM/Pcmc

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Obregon Castro, quien dijo ser apoderado, y se identificó con INE; siendo las 1:41 horas del día 19 del mes Febrero del año 2016

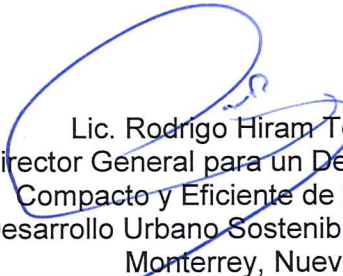
EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubi Paz Delgado
CREDENCIAL OFICIAL No. 242614
FIRMA: [Firma]

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Francisco Javier Obregon Castro
IDENTIFICACIÓN OFICIAL 6
FIRMA: [Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|---------------------------------|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | L-USDE-000048-24-02 |
| | Fecha de Clasificación | 05 de Marzo de 2026 |
| | Área | Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. |
| | Información Reservada | |
| | Periodo de Reserva | |
| | Fundamento Legal | |
| | Ampliación del periodo de reserva | |
| | Fundamento Legal | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
| | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 03-2026 Ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| | Confidencial | 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de Pasaporte, 6. Credencial de Elector, 7. Número de Póliza. |
| | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público |  Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. |