



OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02

INSTRUCTIVO

AL C. FRANCISCO JAVIER REYES FLORES

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000039-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
--- **VISTO**, el expediente administrativo L-USDE-000039-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 19-diecinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, por parte del **C. FRANCISCO JAVIER REYES FLORES** propietario del inmueble ubicado en la

[REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (05-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **589.85** metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. 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 I, II y III, 310, 311 fracciones I, II, y III de la citada Ley, artículos 160 BIS fracciones del I al IX, y 164 fracciones del I al IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite de Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracción, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial en original firmada por el **C. Francisco Javier Reyes Flores** en su carácter de propietario del predio ubicado en [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (05-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**; signado también por el Director Responsable de Obra, el Arq. [REDACTED] con cédula profesional 14407404 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311 fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis., fracción I de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso b). - Pago de derechos correspondientes.

✓ Deberá anexar recibo correspondiente una vez actualizada la licencia solicitada.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 311, fracción III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y Artículo 160 Bis., fracción IX de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III Inciso c). - Documento que acredite la personalidad jurídica;

- Presenta Carta Poder Simple en original de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el C. FRANCISCO JAVIER REYES FLORES en su carácter de propietario del predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor del C. Mario Alberto Briseño Carranza y/o Martha Contreras Hernández para que gestione en su nombre ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Licencia de Edificación para Comercio (05 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), nombrando como Testigos los [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Francisco Javier Reyes Flores expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Mario Alberto Briseño Carranza expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. Martha Isabel Contreras Hernández expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Gestor).
- Presenta copia simple credencial para votar del [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Testigo).
- Presenta copia simple credencial para votar del [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 311, fracción III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y Artículo 160 Bis., fracción III de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso d). - Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano con Oficio No. DFR0525/2001, con expediente No. 80/2001 de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2001-dos mil uno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones; donde se autoriza a Desarrollo Inmobiliario de Monterrey, S.A. de C.V., para la celebración de operaciones tendientes de la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional unifamiliar con funciones comerciales y de servicios de Urbanización Inmediata, denominado **RESIDENCIAL MISIÓN LINCOLN SEGUNDO SECTOR**, relativo a un predio con una superficie total de 29,313.41 metros cuadrados y presentando el cuadro de áreas siguiente: Área total de 29,313.41 metros cuadrados; Área vial: 8,992.52 metros cuadrados; Área urbanizable: 20,320.89 metros cuadrados; Área municipal: 3,271.95 metros cuadrados; Área verde municipal: 1,963.17 metros cuadrados; Área municipal para equipamiento: 1,308.78 metros cuadrados; Área comercial: 1,170.80 metros cuadrados; Área vendible habitacional: 15,878.14 metros cuadrados; Área vendible total: 17,048.94 metros cuadrados; No. de lotes habitacional: 145; No. de lotes comerciales: 2; No. total de lotes: 147; además anexa copia simple de plano del Fraccionamiento, en el cual se indica el predio ubicado en la [REDACTED] 1 como Lote Comercial, con una superficie de 589.85 metros cuadrados. Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 5



OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis., fracción XI de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (05-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) firmados por el C. Francisco Javier Reyes Flores en su carácter de propietario del predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 160 Bis., fracción X de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso f). - Estudio de movilidad; En los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento;

- En cuanto al Estudio de Movilidad, este requisito se subsana, ya que presenta copia simple de plano de fraccionamiento [REDACTED] 1 previamente autorizado por la Dirección de Fraccionamientos y Regulaciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2001-dos mil uno; mediante el cual se indica que el predio pertenece a un fraccionamiento autorizado; además que el proyecto arquitectónico presentado presenta un requerimiento no mayor de 50-cuenta cajones de estacionamiento.

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

III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamiento Técnico Ambiental-29/25 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de Oficio GDV/097/2025 de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, y la ficha ambiental debidamente sellada en fecha 27-veintisiete días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría. en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- No aplica debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 160 Bis, fracciones XIV y XV de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de

Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 160 Bis, fracción XVI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 160 Bis, fracción XVII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León y artículo 160 Bis, fracción XVII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Requisitos de Acuerdo a la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, 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;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;
- XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en su caso de existir o poseer, copias simple de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XV. Estudio Geofísico y Geológico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500 m²-mil quinientos metros cuadrados;
- XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500- mil quinientos metros cuadrados;



OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**, apartado A), y requerida a su vez en la fracción III, fracciones a), c), e), b), d), h), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 32,003-treinta y dos mil tres**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 06-seis días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, la cual contiene **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble** identificado con el expediente catastral **2** donde figura el señor **Francisco Javier Reyes Flores** como la "parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León inscrito bajo el **5**

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

- Presenta copia simple de recibo de pago Folio 377B-440 con fecha de pagado 29-veintinueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del 03-tercer bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro al 06-sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 10-diez fotografías del predio (06-seis fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores); impresas a color.

VII. 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, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VII, de la Reforma del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica, toda vez que presenta copia simple de plano de Fraccionamiento **1** del Municipio de Monterrey, Nuevo León; mediante el cual se indica el predio Lote 6, como Lote Comercial; además de encontrarse en una zona de Comercio de Barrio donde se podrá permitir el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (05-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) firmados por el C. Francisco Javier Reyes Flores en su carácter de propietario del predio ubicado en **1** identificado con el número de expediente catastral **2** los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando las públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Signado también por el Director Responsable de Obra, el Arq. **3**, con cédula profesional 14407404 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- Acompaña copia simple de recibo de facturación expedido por IZZI con fecha de facturación al mes marzo del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección en la [REDACTED] 1 para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta Carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco como **Director Responsable de Obra** para la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (05-Locales Comerciales de Servicio Agrupados), signado por el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 14407404, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con/expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco como **Director Responsable de Obra de la Demolición Parcial** para la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (05-Locales Comerciales de Servicio Agrupados), signado por el Ara. [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 14407404, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presente Carta Responsiva de fecha 10-diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco como Responsable de **Reporte Estructural y Asesor en Seguridad Estructural** para la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (05 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 11652666, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2

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 contenga la documentación e información antes requerida, en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

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

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

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

De acuerdo al Artículo 91. Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos según su tipo:

- Demolición Parcial (hasta 200 M2 de construcción)
- Demolición Parcial (mayores a 200 M2 de construcción)
- Demolición Total (hasta 200 M2 de construcción)
- Demolición Total (mayores a 200 M2 de construcción)



OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Demolición Parcial de construcción de 12.63 metros cuadrados, se considera como Demolición Parcial (hasta 200.00m² de construcción).

Considerando que, se clasifica como construcción Demolición Parcial (hasta 200.00m² de construcción), por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 8 (obligatorios), requisitos número 4 (Derogado), 6, 9 Y 10 (no aplica); así como lo señalado en los párrafos del artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;
2. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;
3. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
4. Derogado.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado A), y requerida a su vez en la fracción III, incisos a) y c) y apartado B) fracciones II y IV; del presente Dictamen.

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

- Presenta croquis incluido en el plano oficial, del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

7. Programa de demolición;

- Presenta escrito de Secuencia de Demolición Parcial de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el [REDACTED] 3 con cédula profesional número 14407404 en relación a la Demolición Parcial del predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

8. Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;

- Presenta Carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco como Director Responsable de Obra de Demolición Parcial, el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 14407404, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2

9. Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- I. Comprobante, en copia simple/de haber realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;
- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la licencia solicitada.

- II. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;
- III. Copia simple de comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Centro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de mayo, Lic. Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado B) fracciones VI, XII y VII; del presente Dictamen.

- V. 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.
- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB.

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

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

D) Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), 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 Licencia de construcción de 499.90 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Licencia de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que: "...La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las



OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02

sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:

Considerando que la Licencia de construcción es de 499.90 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4b, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo (El estudio señalado deberá ser firmado por el Asesor Estructural y contendrá las especificaciones y medidas de remediación necesarias, apoyado de ilustraciones gráficas y fotografías, haciendo una descripción de lo observado en el mismo.) los últimos párrafos, del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado A), incisos a), e) y c), apartado B) fracciones X, II y IV; del presente Dictamen.

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

- No presenta antecedentes del predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] toda vez que el presente trámite se solicita la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (05-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados).

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta resolutivo en original de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000241-23 en fecha 22-veintidos días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED]

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

- Mediante oficio SSPCDPC/D/2381/23, bajo Expediente No. PC/528/21/24, Tarjeta Folio No. 704/23 de fecha 21-veintin días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de 05-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en materia de Protección Civil de Monterrey, dando un total por regularizar de 499.90 metros cuadrados y por demoler de 12.63 metros cuadrados, localizados en una planta baja y primer nivel, del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de impacto vial.

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

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

- En cuanto a este requisito se encuentra establecido como "de acuerdo a cada proyecto en específico"; por lo que Presenta Estudio de Revisión Estructural elaborado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 11652666, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 10-diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

E) 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":

- Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado A), incisos e) y d); B) fracciones II y IV; D) 10 y 2; del presente Dictamen.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

- 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;
- Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- Planos del Proyecto Arquitectónico;
- Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
- Alineamiento Vial;
- En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;
- Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;



OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado A) incisos a), c), e); apartado B) fracciones II, IV, X, VI, VII, VIII y XII; apartado D) numerales 7, 10 y 8; del presente Dictamen.

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) inciso e) y B) fracción X.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, se solicita la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (05-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados).

VII. Derogado.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta original de ficha ambiental de fecha de recibido a los 27-veintisiete días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] para el giro de Locales Comerciales.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago, por concepto de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$2,735.96 (dos mil setecientos treinta y cinco pesos 96/100 M.N.), con número de Folio 3170000033112 de fecha 19-diecinueve 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-000039-24-02 al expediente catastral [REDACTED]

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.

No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

11/28

18230

ORIGINAL SEDUSC MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano con Oficio No. **DFR0525/2001**, con expediente No. **80/2001** de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2001-dos mil uno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones; donde se autoriza a Desarrollo Inmobiliario de Monterrey, S.A. de C.V., para la celebración de operaciones tendientes de la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional unifamiliar con funciones comerciales y de servicios de Urbanización Inmediata, denominado **RESIDENCIAL MISIÓN LINCOLN SEGUNDO SECTOR**, relativo a un predio con una superficie total de 29,313.41 metros cuadrados y presentando el cuadro de áreas siguiente: Área total de 29,313.41 metros cuadrados; Área vial: 8,992.52 metros cuadrados; Área urbanizable: 20,320.89 metros cuadrados; Área municipal: 3,271.95 metros cuadrados; Área verde municipal: 1,963.17 metros cuadrados; Área municipal para equipamiento: 1,308.78 metros cuadrados; Área comercial: 1,170.80 metros cuadrados; Área vendible habitacional: 15,878.14 metros cuadrados; Área vendible total: 17,048.94 metros cuadrados; No. de lotes habitacional: 145; **No. de lotes comerciales: 2**; No. total de lotes: 147; además anexa copia simple de plano del Fraccionamiento, en el cual se indica el predio ubicado en la [REDACTED] **1** como **Lote Comercial**, con una superficie de 589.85 metros cuadrados. Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] **5**

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

- Presenta carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, como **Director Responsable de Obra**, el [REDACTED] **3** con número de cédula profesional 14407404, para el predio ubicado en [REDACTED] **1** identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**
- Presenta carta Responsiva de fecha 10-diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, como **Asesor Estructural y Responsable de Reporte Estructural**, el Ing. Civil [REDACTED] **3** con número de cédula profesional 11652666, para el predio ubicado en [REDACTED] **1** identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**

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

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

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

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

G) 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":

- Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- 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
- El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.



**OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**, apartado A) incisos c), a), e) y b); apartado B) fracciones II y X; apartado D) numeral 2 y F) fracción V; del presente Dictamen.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para Comerciales y/o de Servicio con más de 24 cajones de estacionamiento, así como para la Licencia de Edificación, 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.

H) Otros documentos:

- Acompaña copia simple de **PDE-0000231-23**, con Oficio Número 1136/23-DGDV-SEDUSO de fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, así como factura de folio 17608 de fecha 23-veintitrés días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés y carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León, de fecha 07-siete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés por la cantidad de 09-nueve árboles nativos de la región de 3"-tres pulgadas de diámetro al Vivero del Municipio de Monterrey; además anexa copia simple de pago por concepto de Reposición de arbolado Permiso de Desmonte PDE-0000231-23, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000032148 de fecha 08-ocho días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés.
- Acompaña copia simple de factura de folio 18541 y carta compromiso emitidas por COINHOMEX, S.A. DE C.V., de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro y copia simple de pago por concepto de Reposición de arbolado para el expediente L-USDE-000039-24-02, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000034887 de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.
- Presenta copia simple de Instructivo con Oficio **SAY/DGCRV/2307/2023** con número de expediente administrativo **D-168/2023**, emitido por la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León; referente a Acuerdo Aclaratorio, en relación a las actividades de construcción, sin contar con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, referente al inmueble ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED]
- Presenta copia simple de Instructivo con Oficio **SAY/DGCRV/1525/2023** con número de expediente administrativo **D-168/2023**, emitido por la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León; referente a la Multa y Clausura en relación al predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] a razón de no contar con la licencia de construcción correspondiente.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$145,236.00 (ciento cuarenta y cinco mil doscientos treinta y seis pesos 00/M. N.) con número de recibo Folio Número 3410000067431 de fecha 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta escrito de fecha 10-diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco; signada por el C.-Francisco Javier Reyes Flores, en su carácter de propietario del predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] mediante la cual se cita lo siguiente: "ago constar que me comprometo a cumplir con el proyecto señalado en los planos oficiales del expediente administrativo L-USDE-000039-24-02 ... así mismo con realizar la demolición parcial, habilitar las áreas verdes, los cajones de estacionamiento y habilitar el estacionamiento (relleno de alberca), accesos y muros interiores para adecuarse al proyecto presentado...".

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 b) y c), 148 fracción I y II, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, incisos a) y b), 12 fracción II y III, 14 fracción II y III, 15 fracciones I y II, 36, 39, 45 BIS 47, 48, 49, 73, 81, 139, 156, 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** en donde la Zona es Clasificada como **COMERCIO DE BARRIO**; que de acuerdo al artículo 31 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; el uso solicitado para **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados (los numerales siguientes: 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada; 2.2.20 Viveros), 2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisjátricos, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida y antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia, se consideran como PERMITIDOS.**

Además, de acuerdo al apartado de Cumplimiento de Requisitos A), fracción III, inciso d), cuenta con antecedente de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2001-dos mil uno; emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante el cual se autoriza a Desarrollo Inmobiliario de Monterrey, S.A. de C.V., para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional unifamiliar con funciones comerciales y de servicios de Urbanización Inmediata, denominado **1**; por lo que queda señalado mediante Instructivo con Oficio DFR0525/2001 del expediente administrativo No. 80/2001 y Plano de Fraccionamiento **1** que el Lote 6, es considerado como Lote Comercial; por lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, 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



OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02

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 OCULAR.

En fecha 30-treinta días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, con número de gafete 212516, personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto 1.- "El estado en el que se encuentra actualmente el predio es en obra gris sin avance de obra por lo que aún no se aprecia el uso el cual se fuera a utilizar si locales comerciales o algún otro uso distinto. Presenta el inmueble 2 niveles, planta baja y planta alta encontrándose diferencias en la distribución de muros de las áreas existentes y en los accesos principales los cuales no corresponden. Cabe mencionar que se había realizado una visita anteriormente y el inmueble se encontró cerrado y sin actividad con sellos de clausurado en los accesos".

Punto 2.- "Cotejando las plantas arquitectónicas baja y alta presentadas en el predio actual se observaron diferencias en cuanto a los accesos principales del exterior y la distribución de las áreas existentes las cuales no corresponden. En los accesos peatonales del exterior proyectados no corresponden con la ubicación ni con los EJES del muro, se ubica un acceso en local 1 el cual no existe en exterior y otro acceso es para planta alta que si existe en el predio pero no corresponde en la representación en plano, de igual manera el área del local 1 que se proyecta de los EJES (B-1 al L.P.) no coincide en la distribución, aún no hay cajones de estacionamiento delimitados en el área del cajón 1, 2 y 3 existe una alberca, en el área de los locales 2 y 3 aún no existe distribución ni muros divisorios. En el área del local 5 se accede desde el interior del inmueble hacia la planta alta que al cotejar con el plano presentado no corresponden el área de baños y el resguardo de equipos (según plano) con lo existente. En el área del local 4 para acceder a la misma como ya se mencionó existe un acceso desde el exterior que al cotejar ese espacio con la planta arquitectónica se observó que no corresponde con la distribución de los muros existentes. Y la demolición parcial aún no se realiza".

Punto 3.- "El plano tiene proyectados cajones de estacionamiento los cuales todavía no hay construcción ni áreas delimitadas, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución".

Punto 4.- "Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

Punto 5.- "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble".

Nota. Es importante mencionar que presenta carta compromiso de fecha 10-diez días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el Propietario Francisco Javier Reyes Flores, mediante la cual se cita lo siguiente "Hago constar que me comprometo a cumplir con el proyecto señalado en los planos oficiales del expediente administrativo L-USDE-000039-24-02 ... así mismo con realizar la demolición parcial, habilitar las áreas verdes, los cajones de estacionamiento y habilitar el estacionamiento (relleno de alberca), accesos y muros interiores para adecuarse al proyecto presentado...".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 Existentes:	512.53 m2
M2 por Demoler Parcialmente:	12.63 m2
M2 por Regularizar:	499.90 m2
M2 de Construcción total:	499.90 m2
ML de Barda Existente:	46.85ml

Datos de Uso de Edificación

M2 por Aprobar:	499.99 m2
M2 de Edificación total:	499.99 m2
No. de cajones de estacionamiento:	07-cajones
M2 Estacionamiento Cubierto:	66.89 m2

QUINTO. Desglose de Áreas

NIVELES	EXISTENTE	M2 POR DEMOLER	M2 POR REGULARIZAR	TOTAL	Comentarios
P.BAJA	252.96	10.23	242.73	242.73	Acceso a Estacionamiento semi-cubierto para 07-cajones (06-cajones estándar y 01-cajón para discapacitados), área de jardín, Pasillo, Almacén, 02-Escaleras, medio baño, Local 1, Local 2 con almacén, baño para mujeres, baño para hombres, Local 3 con Almacén.
1ER NIVEL	259.57	2.40	257.17	257.17	02-Escaleras, Local 4 con 03-almacenes, baño para mujeres, baño para hombres, área de resguardo de equipos, vestíbulo, Local 5 con baño para mujeres y baño para hombres.
TOTAL	512.53	12.63	499.90	499.90	2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, ESTACIONAMIENTO PARA 07-CAJONES (06-CAJONES ESTÁNDAR Y 01-CAJON PARA DISCAPACITADOS)

SEXTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ESTACIONAMIENTO, DE CONFORMIDAD A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 (Vigentes).

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos, de acuerdo al Artículo 31 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se encuentra en una zona Habitacional Unifamiliar.

Superficie a Dictaminar :	589.85 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	471.88	0.44	257.17	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.00	1,179.70	0.85	499.90	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	117.97	0.56	332.68	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	58.98	0.15	89.37	SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		2.80 METROS		SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	04 - NIVELES		02- NIVELES		SI cumple

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

Artículo 31. Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente "... En los predios indicados en el Plan como **Comercio de Barrio**, se podrán permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos,



OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02

tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados".

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

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

SÉPTIMO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO VALLE VERDE

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	M2	REQUIERE		
2.3.1 LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIO AGRUPADOS	25.00	M2	164.30	07-CAJONES	07-CAJONES (06-cajones estándar y 01-cajon para discapacitados)	SI cumple
REQUIERE	Total =07-SIETE CAJONES					

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDE-000039-24-02, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI/000241/23 en fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de viabilidad NO se preve la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED]

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. GDV/097/2025, Lineamiento Técnico Ambiental-29/25 de fecha a 14-catorce días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano

Sostenible emite **Lineamiento Técnico Ambiental**, correspondientes al trámite del expediente administrativo L-USDE-000039-24-02 de un predio ubicado en la en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.

- Mediante Oficio Número **PRT/125/2025** de fecha a los 18-dieciocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a 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**.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio **SSPCDPC/D/2381/23**, bajo Expediente No. **PC/528/21/24**, Tarjeta Folio No. **704/23** de fecha 21-veintiun días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de 05-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en materia de Protección Civil de Monterrey, dando un total por regularizar de 499.90 metros cuadrados y un total por demoler de 12.63 metros cuadrados, localizados en una planta baja y primer nivel del predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Por lo que una vez analizado lo *solicitado* y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014, a los artículos 308 fracciones III, IV y X, 311 inciso e), 318 fracción III, 314, 316, 323 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 4, 160 y 162 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículos 1, 3, 4, 5, 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (05-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1

[REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de **589.85** metros cuadrados, con una demolición parcial de **12.63** metros cuadrados, y una construcción total por regularizar de **499.90** metros cuadrados, con **46.85** metros lineales de barda existente y **499.90** metros cuadrados de uso de edificación.

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

OPINIÓN TÉCNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y su plano de Zonificación E05 A y a 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 URBANO VALLE VERDE** en una zona clasificada como **COMERCIO DE BARRIO** en donde el uso solicitado



OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-Q00039-24-02

para 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS, se considera como PERMITIDO donde lo solicitado se considera FACTIBLE, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) En cuanto a la Demolición Parcial queda condicionado a lo siguiente:

Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene la Secuencia de Demolición Parcial, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. [REDACTED] con cédula profesional 14407404, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha a los 03-tres días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición Parcial, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en éste estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

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 2 y 2 de 2) 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 Comercio (05 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados).
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 07-siete cajones de estacionamiento (07-siete cajones en predio ubicado en [REDACTED] 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, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 58.98 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 contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología, deberá respetar lo señalado en el oficio GDV/097/2025, dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-29/25** de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, **realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible**, en el cual se refiere lo siguiente:

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

Durante la etapa de la demolición parcial. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de demolición (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de demolición 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 demolición deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
4. Los generadores de residuos de demolición deberán 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 Desarrollo Sustentable del Estado (numeral 9.2. 1. 2 del NAE).
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB(A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).



**OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02**

8. En caso de que los residuos de demolición sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
10. 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).
11. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
12. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.11 del NAE).
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición 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 demolición y ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <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. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
20. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 del NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

21. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de

21/28

18235

ORIGINAL - DESPACHO

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).

22. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
23. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
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.
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. En caso de contar con área de cocina o cualquier otra área que cuente con emisiones a la atmósfera, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).
35. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).



Contaminación del Agua

36. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
37. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
38. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
39. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas, canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

40. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
41. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
42. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 66 del RPA e IUM).
43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
44. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

45. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-231-23 el cual fue resuelto con la reposición de 09 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
46. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, (siendo la cantidad de 05-cinco árboles) y debido a que 7 cajones estarán cubiertos, se repusieron 4 árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá (n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L., en total deberá contar en el sitio con 2 árboles nativos de 2 pulgadas (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

47. 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.
 48. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar visitas para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

- d) En cuanto a Vialidad, deberá respetar lo señalado en el oficio PRT/125/2025 de fecha 18-dieciocho días del mes de febrero del año 2025-dos-mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a lo Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013- 2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-233-SSA1-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La Edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de



OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02

Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación.
- De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- El Desarrollador queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto en el interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como en el exterior del predio. Es importante aclarar que los costos de señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

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

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

e) 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 en muros exteriores/Envoltente
 - Aislamiento de sistemas de calefacción

25/28

18237

ORIGINAL SEDE DE MONTERREY

NTY
AQUÍ SE RESUELVE

- Aislantes 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 quipos eficientes para:
 - Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
 - Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
 - Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
 - Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua



**OFICIO No. SDU/04508/2025
EXP. ADM: L-USDE-000039-24-02**

- **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

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

- Mediante oficio SSPCDPC/D/2381/23, bajo Expediente No. PC/528/21/24, Tarjeta Folio No. 704/23 de fecha 21-veintin días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de 05-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en materia de Protección Civil de Monterrey, dando un total por regularizar de 499.90 metros cuadrados y por demoler de 12.63 metros cuadrados, localizados en una planta baja y primer nivel, del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] reanizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

QUINTO. Las licencias de uso de uso o proyecto arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido/de acuerdo al artículo 327 de la legislación en comento.

SEXTO. De conformidad con lo establecido en el artículo 319 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, tendrá una vigencia de 05-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

SEPTIMO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que

emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

DECIMO. Expídase la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (05-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) solicitada, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

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

SCS/OGRA/MACS/ALGL/DMGM

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Reyes Flores en su carácter de Propietario siendo las 2:09 horas del día 17 del mes de Diciembre del año 2025.

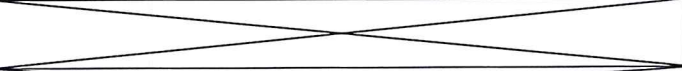
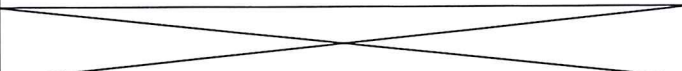
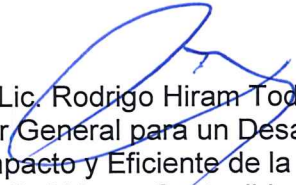
EL C. NOTIFICADOR

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

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Francisco Javier Reyes Flores
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000039-24-02
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Datos de inscripción, 6. Firma autógrafa.
	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.

