



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000119-25
OFICIO NÚMERO: SDU/03700/2025

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS CONSTRUCTORA GARZA PONCE S.A. DE C.V. Y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.

DOMICILIO EN:

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000119-25, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---- **VISTO**, el expediente administrativo L-USDE-000119-25, formado con motivo de la solicitud presentada el 15-quince de abril de 2025-dos mil veinticinco, por parte de los C. C. **MARÍA AURORA CAMPOS YAMAGUCHI Y ENRIQUE GARZA VILLARREAL**; como representantes legales de las personas morales denominadas **CONSTRUCTORA GARZA PONCE S.A. DE C.V. y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE S.A. DE C.V.**; propietarios del inmueble ubicado en la **CALLE ZARAGOZA SUR, NÚMERO 1000 (CONDOMINIO ACERO LOCAL 1, 2, 3 Y 4), ZONA CENTRO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral [REDACTED] ² solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (GUARDERÍA)**, 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 **281.00** 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. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

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 X, 325 de la citada Ley, así como el artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

Presenta Solicitud oficial de trámite en original, firmada por la C. María Aurora Campos Yamaguchi, como Apoderada Legal de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA GARZA PONCE S.A. DE C.V.**, y del C. Enrique Garza Villarreal, como

Apoderado Legal de la sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Calle Ignacio Zaragoza Sur, Número 1000 (Condominio Acero Local 1, 2, 3 y 4), Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (GUARDERÍA)**, signado también por el Director Responsable de la Obra, el Arq. [REDACTED] con cédula profesional 1494320, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco días mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 4,821-cuatro mil ochocientos veintiuno**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León de los Estados Unidos Mexicanos, a los 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro con Jurisdicción en éste Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo a **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES SUJETOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO BAJO LA MODALIDAD "AD-CORPUS"** correspondiente a los LOCALES 1, 2, 3 y 4 del Condominio Acero Monterrey, identificados con el expediente catastral [REDACTED] donde figura la sociedad denominada **CONSTRUCTORA GARZA PONCE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** como la "PARTE COMPRADORA". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; bajo e [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 88-ochenta y ocho**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México al 01-primer día del mes de agosto del año 1966-mil novecientos sesenta y seis, pasado ante la fe del Licenciado Jesús B. Santos, Notario Público en ejercicio, titular de la Notaría Pública Número 20-veinte de este Municipio; relativo a la **CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL** denominada "**CONSTRUCTORA GARZA PONCE**", S.A., Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Cabecera Distrital Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,609-dos mil seiscientos nueve**, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 14-catorce días del mes de noviembre del año 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Mario Alvarez García, Notario Suplente de la Notaría Pública Número 48-cuarenta y ocho, de la que es Titular el señor Licenciado Simón Javier García Sepúlveda; en ejercicio en este Municipio; relativo a la **Protocolización de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas**; mediante la cual se aprueba la transformación de la sociedad de capital fijo a capital variable, para quedar la sociedad "**CONSTRUCTORA GARZA PONCE**" debiendo ser seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, o de las iniciales **S.A. DE C.V.**, Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito Monterrey, Nuevo León, bajo e [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 9,478-nueve mil cuatrocientos setenta y ocho**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 29-veintinueve días del mes de Agosto del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 89-ochenta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativo a **Asamblea General Ordinaria de Accionistas** de la sociedad mercantil denominada **CONSTRUCTORA GARZA PONCE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** mediante la cual se ratifica a la C.P. **MARÍA AURORA CAMPOS YAMAGUCHI** como administrador único de la sociedad, quien gozará de las siguientes facultades: Poder



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000119-25
OFICIO NÚMERO: SDU/03700/2025

General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Representación Laboral, Poder General para Actos de Administración, Poder de Administración en Materia Fiscal, Otorgamiento de Poderes y Delegación, Poder General Cambiario y Poder para Abrir cuentas Bancarias. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 1572-mil quinientos setenta y dos**, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 13-trece días del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasado ante la fe del Licenciado Simón Javier García Sepúlveda, Notario Público con ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 48-cuarenta y ocho; relativo a la **CONSTITUCIÓN de la Sociedad Anónima** la cual se denominará **"FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE"** debiendo ser seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA** o de sus iniciales **S.A.**, Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito de Monterrey, Nuevo León, bajo el 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 30,936-treinta mil novecientos treinta y seis**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de junio del año 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Muñoz Hernández, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en este Municipio; relativo a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la empresa denominada **"FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE" SOCIEDAD ANÓNIMA**; mediante la cual se aprueba la transformación de la Sociedad a Capital Variable; por lo cual la sociedad se denominará **"FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE"** debiendo ser seguida por las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus iniciales **S.A. DE C.V.**, Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito de Monterrey, Nuevo León, bajo el 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 4,375-cuatro mil trescientos setenta y cinco**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos a los 13-trece días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; relativo a Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; mediante la cual se aprueba el otorgamiento de poderes a favor de los señores **ENRIQUE GARZA VILLARREAL, ANDRÉS GARZA VILLARREAL, PABLO GARZA VILLARREAL y MARIO HUMBERTO TRUJILLO CHI VACUAN** con los siguientes poderes y facultades, **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER DE ADMINISTRACIÓN PARA ASUNTOS LABORALES, PODER GENERAL CAMBIARIO, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO y FACULTAD DE DELEGACIÓN**. Inscrito ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, bajo el folio mercantil electrónico 4

- Presenta Carta Poder simple de fecha 22-veintidós días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual la **C. María Aurora Campos Yamaguchi** como Apoderada de la Sociedad denominada **CONSTRUCTORA GARZA PONCE, S.A. DE C.V.**, y el **C. Enrique Garza Villarreal** como Apoderado Legal de la sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V.**, en su carácter de propietarios, quiénes otorga poder amplio a favor del **C. Sergio Alejandro Flores Rodríguez y Erika Eugenia Verastegui Arroyo** para que en su nombre, trámite y gestione ante la Secretaría, permiso para Licencia de Uso de Edificación para Servicio (Guardería) del predio ubicado en, Calle Zaragoza Sur, Número 1000, Edificio Acero, Local 1, 2, 3, 4, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado

con el expediente catastral [REDACTED] 2 nombrando como testigos a los [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos de la **C. María Aurora Campos Yamaguchi** con número de pasaporte [REDACTED] 5 (Apoderada Legal de la sociedad denominada CONSTRUCTORA GARZA PONCE S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos del **C. Enrique Garza Villarreal** con número de pasaporte [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de la sociedad denominada FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar del **C. Sergio Aleiandro Flores Rodríguez** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 6 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la **C. Erika Eugenia Verastegui Arroyo** expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 6 (Gestora).
- Presenta copia simple de pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos de [REDACTED] 3 expedida con número de pasaporte [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

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

- Presenta copia simple de recibo con Folio Número LINEA-374614 con fecha de pagado 12-doce días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en Condominio Acero, Local 1, 2, 3 y 4, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 Plano oficial del proyecto, el cual se describe más adelante, en el apartado A) fracción VI.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, presenta copia simple de Plano Oficial con número de Oficio **5981/401/94**, dentro del expediente administrativo **3855/94** de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro; emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, mediante el cual Autorizó la **Ampliación de 458.00 metros cuadrados de construcción** en el inmueble ubicado en la Avenida Zaragoza, Número 1000, Edificio Acero Locales 1, 2, 3 y 4, Zona Centro en el Municipio de Nuevo León, identificado con el número catastral [REDACTED] 2

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 y 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, cuadro de áreas general, plano de ubicación del predio), firmados por la **C. María Aurora Campos Yamaguchi** como Apoderada de la Sociedad denominada **CONSTRUCTORA GARZA PONCE, S.A. DE C.V.**, y el **C. Enrique Garza Villarreal** como Apoderado Legal de la sociedad denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. DE C.V.**, en su carácter de Propietarios; así como del Director Responsable de Obra, el Arq. [REDACTED] 3 con cédula profesional 1494320, esto en relación al trámite de **Licencia de Uso de Edificación para Servicio (Guardería)** para el



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000119-25
OFICIO NÚMERO: SDU/03700/2025

predio ubicado en Calle Zaragoza Sur, Número 1000 (Condominio de Acero Local 1. 2. 3 y 4), Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

VII. Derogado.

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

- Presenta 13-trece fotografías (06-seis fotografías exteriores y 07-siete fotografías interiores del predio), impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple de resolutivo de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. **PT-ALVI-000784/24** de fecha 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en la Calle Zaragoza, Número 1000, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que en los estudios de Vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos 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 Calle Hidalgo, Calle Ocampo y Calle Zaragoza.

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

- No aplica este requisito, para este tipo de trámite, sin embargo, presenta Dictamen Estructural de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco elaborado por Advica Ingeniería S.A. de C.V., signado por el Ing. Civil **3** con cédula profesional número 8664829, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 12-doce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado en Calle Ignacio Zaragoza Sur, Número 1000 (Condominio Acero Local 1. 2. 3 y 4), Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

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

- Presenta copia simple de Oficio No. **DPCE-SAP-AR-600-2024** de fecha 15-quinze días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Proyecto de Proyecto de Ampliación de Guardería consistente en Licencia Municipal de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación de Guardería en Oficinas, con dirección en Ignacio Zaragoza, Número 1000 int. C1, Centro de Monterrey, Expediente Catastral **2** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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;

- Presenta copia simple de Dictamen con Oficio Número **401.2C.2.399/2024** de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Centro INAH Nuevo León adscrita a la Secretaría de Cultura de Nuevo León, en relación al predio ubicado en Condominio Acero, Calle Zaragoza Sur, Número 1000, Zona Centro, en el cual se informa que... "El inmueble es considerado un **Monumento Artístico** por el Instituto Nacional de Bella Artes y Literatura (INBAL), de acuerdo a su ficha de registro, **NL-MONT-123-14254** por la riqueza de su arquitectura, materiales y época de construcción.

La propuesta presentada es factible de llevarse a cabo, puesto que es una intervención menor e interior, lo que no se tiene inconveniente en realizar la misma."

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

- El giro solicitado para Guardería se considera Condicionado por ubicarse en una zona clasificada como SERVICIO Y COMERCIO; sin embargo, no le aplica este requisito, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta original de **ficha ambiental** de fecha de recibido a los 17-dieciséis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza Sur, Número 1000, Local 1, 2, 3, 4 Planta Intermedia, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] para el giro de Guardería.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 2,851.12 (dos mil ochocientos cincuenta y un pesos 12/100 M.N.), con número de recibo folio 3420000045322 de fecha 15-quince días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente **L-USDE-000119-25** 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.

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

- Presenta copia simple de recibo de facturación expedido por Total Play Telecomunicaciones S.A.P.I. de C.V., con fecha de emisión del 10-diez días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Presenta copia simple de Plano Oficial con número de Oficio **5981/401/94**, dentro del expediente administrativo **3855/94** de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro; emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, mediante el cual Autorizó la **Ampliación de 458.00 metros cuadrados de construcción** en el inmueble ubicado en la Avenida Zaragoza, Número 1000, Edificio Acero Locales 1, 2, 3 y 4, Zona Centro en el Municipio de Nuevo León, identificado con el número catastral [REDACTED]



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000119-25
OFICIO NÚMERO: SDU/03700/2025**

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 12-doce días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, como responsable del Dictamen Estructural, signada por el Ing. Civi [REDACTED] con cédula profesional número 8664829 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Zaragoza Sur, Número 1000, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, como Director Responsable de Obra, signada por el Arq. [REDACTED] con cédula profesional número 1494320, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Zaragoza Sur, Número 1000, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

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

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción II, III, V, I, VI y XV.

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.

C) Otros Documentos

- Acompaña Acta Certificada pasada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público de la Notaria Pública Número 84-ochenta y cuatro con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; la cual contiene Acta de la Junta del Comité Consultivo y de Vigilancia del Condominio Acero Monterrey, de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se presenta a los consejeros el proyecto para la instalación de una guardería en un área de 281-doscientos ochenta y un metros

cuadrados; por decisión unánime de los presentes, se AUTORIZA la ampliación y/o cambio de Uso de Edificación para Servicio de Guardería y/o Estancia Infantil en una porción de 281 m² (dos cientos ochenta y un metros cuadrados) de los locales 1, 2, 3 y 4, ubicados en la planta intermedia perteneciente al expediente catastral [REDACTED] y que es copropiedad de las empresas Constructora Garza Ponce, S.A. de C.V. ("CGP") y Fraccionadora e Inmobiliaria Marte, S.A. de C.V. ("FEIM"). Además, adjunta Anexo A de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual se establecen ordenamientos con el propósito de mantener una sana y segura convivencia en las instalaciones del Condominio Acero, para integrar una guardería de Grupo GP Construcciones S.A. de C.V.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 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, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 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 [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ochos días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Calle Zaragoza Sur clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, donde el uso solicitado para **3.16.3 GUARDERÍA** se considera como **CONDICIONADO**. Cabe mencionar que tomando en cuenta que en el apartado de **REQUISITOS, inciso A) fracción XVIII**, del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Construcción para 458.00 m², mediante el Oficio 5981/401/94, dentro del expediente administrativo 3855/94 de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, por lo cual queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización del uso de suelo para la función pretendida, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, y en estas 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, Nuevo León, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.*

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el considerando segundo de la presente resolución, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000119-25
OFICIO NÚMERO: SDU/03700/2025

Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: "... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...". Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el **Artículo 19** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala que: "Los usos y destinos de suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona clasificada como **SC-Servicio y Comercio** frente a Calle Zaragoza Sur, por lo que le son aplicables los **Requerimientos: II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° **GDV/283/2025, Lineamiento Técnico Ambiental-74/25** de fecha 07-siete días del

mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir.

Requerimiento III. Impacto Vial: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número **PRT/468/2025** de fecha 18-dieciocho días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, a través del cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-600-2024**, de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Proyecto de Proyecto de Ampliación de Guardería consistente en Licencia Municipal de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación de Guardería en Oficinas, con dirección en Ignacio Zaragoza, Número 1000 int. C1, Centro de Monterrey, Expediente Catastral **2** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

En fecha 16-dieciseis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete 116790, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Calle Zaragoza Sur, Número 1000 (Condominio Acero, Locales 1, 2, 3 y 4), Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación vertical con varios niveles de giros de servicio y comercial. El nivel solicitado en la solicitud se encuentra en funcionamiento y habilitado".

Punto número 2.- "Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra verificar que el nivel en cuestión corresponde a la nomenclatura C1 en sitio. Dicho nivel corresponde a oficinas de la empresa constructora Garza Ponce. El área señalada en plano de proyecto corresponde a guardería, en sitio dicho espacio se encuentra en remodelación, observando polines de madera distribuidos de manera sistemática. Sin embargo, no se observan trabajadores y/o trabajos de construcción/remodelación al momento de la visita. Los espacios y distribuciones que aparecen en el plano de proyecto anexado no corresponden al 100% físicamente en sitio".

Punto número 3.- "No se observan cajones de estacionamiento en plano de proyecto anexado".

Punto número 4.- "Se anexan datos de microzonificación en sitio".

Punto número 5.- "Se anexa reporte fotográfico del inmueble".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Uso de Edificación:

M2 por Autorizar (área de Guardería): 281.00 m2

M2 de Edificación Total por Autorizar: 281.00 m2

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS.

NIVELES	DESGLOSE DE ÁREAS
LOCAL 1, 2, 3 Y 4	LOCAL 1, 2, 3 Y 4, PREVIAMENTE AUTORIZADOS BAJO EL ANTECEDENTE CON OFICIO NÚMERO 5981/401/94, DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO 3855/94 DE FECHA 13-TRECE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 1994-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO; LOCALIZADOS EN PLANTA INTERMEDIA DE EDIFICIO CONDOMINIO ACERO, PARA EL GIRO DE GUARDERÍA, EN UN ÁREA DE 281.00 M2 (Recepción, 01-cuarto de síntomas, 01-área de lockers, 01-cuarto de lactancia, 01-



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000119-25
OFICIO NÚMERO: SDU/03700/2025

aula de despacho, 01-sala de lactantes, 01-salón polivalente, 01-cocina, 01-sala de juegos, 01- ½ baño, 01-sala maternal, 01-baño para maestras y 02-baños).

3.16.3 GUARDERÍA

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

En cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, queda señalado que en el predio que en el presente caso nos ocupa, cuenta con autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, con Oficio número 5981/401/94, dentro del expediente administrativo 3855/94 de fecha 13-trece días del mes de octubre del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro; es menester señalar que en el plano del proyecto está solicitando el uso de edificación para Guardería, en una porción de la superficie de 281.00 metros cuadrados; por lo que continúa respetando el total de la construcción, por lo tanto sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos, tales como COS (Coeficiente de Ocupación de Suelo), CUS (Coeficiente de Utilización de Suelo), CAV (Coeficiente de Área Verde), así como la altura de la edificación, como fueron aprobados en el antecedente mencionado.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO.

De acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala en su **Artículo 78, Capítulo único, Patrimonio Cultural Público, lo siguiente:** *"Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente."*

Además en el apartado de Normas para Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículo 51 fracción III, En los siguiente inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento, Fracción III, establece que en: *"Los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles."*

Cabe señalar que el solicitante anexó copia simple de oficio emitido por **Instituto Nacional de Antropología e Historia, CENTRO INAH NUEVO LEÓN** con Número de Oficio 401.2C.2.399/2024, de fecha 18-dieciocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que en base a la verificación realizada por personal técnico del área de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, en predio ubicado en Condominio Acero, Calle Zaragoza Sur 1000, Zona Centro, Monterrey Nuevo León, se cita: *"El inmueble es considerado un Monumento Artístico, por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) de acuerdo a su ficha de registro, NL-MONT-123-14254 por la riqueza de su arquitectura, materiales y época de construcción"*, además se menciona que *"...la propuesta presentada es factible de llevarse a cabo, puesto que es una intervención menor e interior, por lo que no se tiene inconveniente en realizar la misma"*. Por lo anteriormente expuesto se exime de cumplir con cajones de estacionamiento.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió resolutivo de Alineamiento Vial, mediante expediente administrativo TV No. PT-ALVI-000784-24 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Calle Zaragoza, Número 1000, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2, en el cual se indica en los estudios de Vialidad 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 Avenida Ignacio Zaragoza, Calle Ocampo y Calle Hidalgo.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio Número **GDV/283/2025** dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-74/25**, de fecha a 07-siete días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000119-25**, ubicado en la Calle Zaragoza Sur, Número 1000 (Condominio Acero Local 1, 2, 3, y 4), Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio Número **PRT/468/2025** de fecha a los 18-dieciocho días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-600-2024** de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Proyecto de Ampliación de Guardería Consistente en Licencia Municipal de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación de Guardería en Oficinas con dirección en Ignacio Zaragoza, Número 1000 int C1, Centro de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**

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, respecto a los artículos 308, 314, 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, y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los 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 EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (GUARDERÍA)**, respecto del inmueble ubicado en la **CALLE IGNACIO ZARAGOZA SUR, NÚMERO 1000 (CONDOMINIO ACERO LOCALES 1, 2, 3 Y 4), ZONA CENTRO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral [REDACTED] **2** el cual cuenta con una superficie de **281.00** metros cuadrados.

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Calle Zaragoza Sur en una zona clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, en donde el uso solicitado para **3.16.3 GUARDERÍA se consideran como CONDICIONADO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000119-25
OFICIO NÚMERO: SDU/03700/2025

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 **Guardería**.
4. 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.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. 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.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
16. 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.
17. 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.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. 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.

- b) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/283/2025 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-74/25 de fecha 07-siete días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Generales

1. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
2. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).
3. 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).

Específicas

4. Deberá dar cumplimiento con la Norma Oficial Mexicana NOM-009-SEGOB-2015, con especial a lo conducente al numeral 9.3 que se refiere al almacenamiento de gas licuado de petróleo (L.P.) o gas natural.
5. 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).
6. 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

3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
4. 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).
5. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
6. 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

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

Contaminación del Agua

4. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
5. Deberá contar con registro ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, trámite en forma independiente, de las descargas de agua residual previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de guardería, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
6. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
7. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000119-25
OFICIO NÚMERO: SDU/03700/2025**

Manejo de Residuos Sólidos

8. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
9. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
10. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
11. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
12. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

13. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en estas áreas.

Imagen Urbana

14. 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.
15. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

- c) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/468/2025 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

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

- De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el Oficio 401.2C.2.399/2024 de fecha 18 de julio del 2024 firmado por la Licenciada Martha Elda Avalos Salazar, Directora del centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el estado de Nuevo León, en la cual se nos informa que el inmueble es considerado un monumento artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), de acuerdo a su ficha de registro NL-MONT-123-14254 por la riqueza de su arquitectura, materiales y época de construcción.

Considerando lo anterior, se hacen las siguientes observaciones:

Con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que **no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.**

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- o En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
 - o En los destinados a estancias infantiles;
 - o En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,
 - o En la regularización de las viviendas unifamiliares.
- 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.
 - La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey.
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.
 - El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

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, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000119-25
OFICIO NÚMERO: SDU/03700/2025

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolverte térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-600-2024** de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Proyecto de Ampliación de Guardería Consistente en Licencia Municipal de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación de Guardería en Oficinas con dirección en Ignacio Zaragoza, Número 1000 int C1, Centro de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**

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. De acuerdo al artículo 327, establece que la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido de la referida ley.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000119-25
OFICIO NÚMERO: SDU/03700/2025

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

SEPTIMO. 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.

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

NOVENO. Expídase la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (GUARDERÍA)**, 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
Oficina del Secretario

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

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

SCS/OCRA/MACS/ALGL/DAQE

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Erika Verastegui Arroyo en su carácter de apoderado siendo las 9:47 horas del día 25 del mes de Septiembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

No. DE GAFETE

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

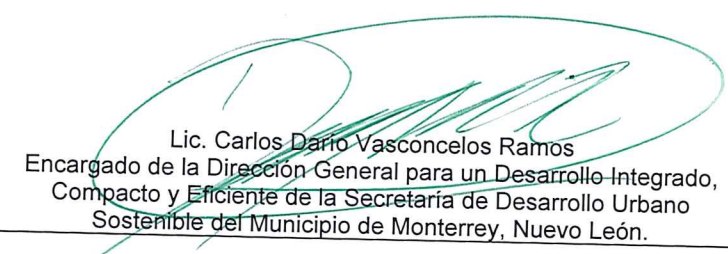
NOMBRE

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000119-25
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de Pasaporte, 6. Número de OCR (Credencial de Elector).	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 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.	