



INSTRUCTIVO

A LA C. MARÍA DE IESÚS FERNÁNDEZ MONTES ARRENDADOR DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS THMX S.A.P.I DE C.V. DOMICILIO [REDACTED] PRESENTE.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de julio de 2025-dos mil veinticinco. ---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000131-25-02 formado con motivo de la solicitud presentada el 08-ocho días de mayo de 2025-dos mil veinticinco, por la C. MARÍA DE IESÚS FERNÁNDEZ MONTES, propietaria del inmueble arrendado a la persona moral DESARROLLOS THMX S.A.P.I DE C.V. ubicado en [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 750.00 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (RESTAURANTE), para el inmueble anteriormente descrito, 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 308, 402, segundo párrafo, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, 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, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160, 160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva** de construcción de 314.74 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4b.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de **Obra Nueva** de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción es de 314.74 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4b, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000131-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02742/2025

establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 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;

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. María de Jesús Fernández Montes**, en su carácter de propietario, del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Obra Nueva) y ¹ Uso de Edificación para Servicios (Restaurante)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con cedula profesional 1430815, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha día 05-cinco del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1-unos de 3-tres al 3-tres de 3-tres) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la **C. María de Jesús Fernández Montes** en su carácter propietario y la **Sociedad DESARROLLOS THMX S.A.P.I DE C.V** como Titular y como Director Responsable de Obra el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con número de cedula profesional 1430815, sobre el predio que nos ocupa para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Restaurante).

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

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 22,418-veintidos mil cuatrocientos dieciocho de fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 1980-mil novecientos ochenta, pasada ante la fe del Licenciado José G. Guzmán M., Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho, referente al **CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLE**, ² en el cual funge como compradores **Abel Cepeda Cepeda y María de Jesús Fernández de Cepeda** del inmueble bajo el expediente catastral [REDACTED] la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ⁴
- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 7,481-siete mil cuatrocientos ochenta y uno, de fecha 19-diecinueve de diciembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público Número 28-veintiocho, en el cual compareció la señora **MARIA DE JESUS FERNANDEZ MONTES**, también conocida como **MARIA DE JESUS FERNANDEZ MONTES DE CEPEDA, MARIA DE JESUS FERNANDEZ DE CEPEDA Y MARIA DE JESUS FERNANDEZ DE ZEPEDA** y manifiesta que ocurre a formar y a solicitar la **PROTOCOLIZACION DE LAS OPERACIONES DE INVENTARIO Y AVALUO Y EL PROYECTO DE PARTICION Y ADJUDICACION DE LOS BIENES QUE FORMAN LA SUCESION TESTAMENTARIA DEL SEÑOR ABEL CEPEDA CEPEDA**, donde se menciona que se le adjudico el inmueble, en la vigésima segunda partida, el 50% del [REDACTED] ¹ con superficie de terreno de 750.00 m2, identificada con el número de expediente catastral [REDACTED] ² la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ⁴
- Presenta copia simple notariada, ratificada y menciona Acta Fuera de Protocolo No. **108/27,002/22**, del **Contrato de Arrendamiento** celebrado el 21-veintiun días del mes de enero del 2022- dos mil veintidós, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; el cual celebran por una parte la **C. María de Jesús Fernández Montes**, como " el Arrendador" y la Sociedad Mercantil **DESARROLLOS THMX, S.A.P.I DE C.V.**, representada por el **C. Juan José Gutiérrez Chapa** como "el Arrendatario"; respecto al lote de terreno, siendo el siguiente, el lote número 11-once de la manzana número 59-cincuenta y nueve con una superficie de 750.00 metros cuadrados, ubicación ¹ [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] ²; con una vigencia de 3-tres años; dicha vigencia a partir del 21-veintiun días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós al 20-veinte días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco. Tras la terminación de la vigencia inicial, el Contrato se prorrogará automáticamente por 6(seis) prorrogas de 3(tres) años cada una (las "prorrogas")una tras otra, obligatorias únicamente para el Arrendador, siempre y cuando las partes estén cumpliendo de las obligaciones que les corresponden en este contrato.
- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 13,495-trecé mil cuatrocientos noventa y cinco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "**DESARROLLOS THMX**" **SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** y el nombramiento del señor **Juan José Gutiérrez Chapa** con Poder para Actos de Administración. Registrada ante el Registro Público de Comercio, con boleta de inscripción bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] ⁴



- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 03-tres días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante la C. María de Jesús Fernández Montes y la C. Mirna Patricia Rodríguez Rodríguez como anoderada para que realice los tramites en la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] y en la cual presenta dos testigos siendo los [redacted]
 - Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 03-tres días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el C. Juan José Gutierrez Chapa y la [redacted] como anoderada para que realice los tramites en la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] y en la cual presenta dos testigos siendo los [redacted]
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. María de Jesús Fernández Montes con número [redacted] (Propietaria).
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Juan José Gutierrez Chapa con número [redacted] (Representante Legal de "DESARROLLOS THMX S.A.P.I. de C.V" (Arrendatario))
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] con número [redacted] (Gestor).
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] con número [redacted] (Testigo).
 - Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] con número [redacted] (Testigo).
5. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 459R-29633 con fecha de pago a 22-veintidos días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1-primer Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]
 - Presenta copia simple de Reporte de Estado de Cuenta del pago del Impuesto Predial con No de Recibo 459R-54134, con fecha de pago a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, por concepto del Impuesto Predial del 2do segundo al 6to sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]
6. **Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.**
- Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Ingeniero Civil [redacted] con número de cedula profesional 4741200, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha estudio y carta responsiva a los 02-dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]
7. **Alineamiento Vial.**
- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. PT-ALVI 000241/24 en fecha 23-veintitres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [redacted] identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] en la cual señala que en los estudios de vialidad, SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, por lo que para la [redacted] deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00mts en la esquina de estas dos vialidades.
8. **Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.**
- Presenta 03-tres Planos estructurales impresos y digitales (memoria usb) de fecha del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitres, realizada y signada por el Ingeniero Civil [redacted] con número de cedula profesional 4741200, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha estudio y carta responsiva del día 02-dos del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al provento solicitado, para el predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de Enero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 9027136, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes del 16 enero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, con Oficio No. SSPCM/DPC/D/494/25, de fecha 14-catorce días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de RESTAURANTE ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 por el que se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante LTA-76/25 dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio, mediante oficio No. GDV/266/2025 de fecha 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, y la Ficha Ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a los 09-nueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 con el expediente catastral [REDACTED] 2 para el giro de Servicios (Restaurante), en donde no se manifiesta requerir el estudio de impacto ambiental.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad, de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por ESTUDIOS VIALES, anexando carta responsiva de fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco signada por la Ingeniera Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 5880505 para el giro de RESTAURANTE, del predio ubicado en la [REDACTED] 2 Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- 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.

Tratándose de construcciones 3b, 4ª, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia simple de Póliza número [REDACTED] 6 expedida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia del 10-diez días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco a los 10-diez días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis, respecto a la CONSTRUCCION DE CAFETERIA EN CONTENEDOR, ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2

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

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

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

- Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;



- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

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

- Presenta copia simple de estado de cuenta expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. con fecha de emisión 12-doce de junio del 2025, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, con dirección en la [redacted] 1 [redacted]

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

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano (1 de 3 al 3 de 3) con número de Oficio SDU/ 01790/2025, de fecha 21-veintiun días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco emitido dentro del expediente administrativo L-USDS-000316-24-03, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE)**, en el predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] e identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 [redacted] con una superficie total de 750.00 metros cuadrados.

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

- Presenta copia simple de ficha ambiental, recibida en fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro de Restaurante, para el predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted]

y con número de expediente catastral [redacted] 2 [redacted] por lo que se emitieron lineamientos ambientales mediante ODV/200/2025, en fecha de 20-veintiseis de mayo del año 2025-dos mil veinticinco.

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

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

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

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

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

- Anexa copia simple de factura con número de folio 376, de fecha 28 de Octubre del 2024, por la cantidad de 23 árboles nativos de la región, de 3" de diámetro para reposición a Municipio de Monterrey, para el número de expediente administrativo PDE-000407-24, con el número de expediente catastral [redacted] 2 [redacted]
- Anexa carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León, en fecha 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro por la cantidad de 23 árboles nativos de la región, de 3" de diámetro al Vivero Municipal de Monterrey, mismos que son respaldados por la factura número de folio 376.
- Anexa copia simple de pago por Reposición de arbolado con fecha de pagado al 09-nueve días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, con Folio 3170000036112, correspondiente al permiso de Desmonte PDE-000407-24 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey.

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

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

- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Pago de derechos correspondientes;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 8, 9, 3, 5, 6, y adicionales (I y IV) respectivamente, del presente Dictamen.

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

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

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

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

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

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

IX. Alineamiento Vial;

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

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,

Los anteriores requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en los apartados precedentes II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (A) numerales 1, 3, 4, 4, 5, 7, 10 y adicional IV.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado cumplimiento de requisitos A) numeral 3.

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 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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;

- El predio no se ubica en el supuesto señalado en este apartado al no ubicarse en el primer cuadro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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;

- El giro solicitado RESTAURANTE es considerado como PERMITIDO por ubicarse en una zona clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO por lo que no le aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.



- Este requisito se subsana con el documento descrito a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos Inciso A) numeral adicional V del presente dictamen.

XV. Realizar el pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Edificación, por la cantidad de \$2,851.12 con número de recibo folio 3290000005454, de fecha 08-ocho días del mes de mayo de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente 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;

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado cumplimiento de requisitos, inciso A) numeral adicional III del presente dictamen.

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 de responsabilidad en original de fecha del día 05-cinco del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco como Director Responsable de Obra signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 1430815.
- Presenta carta Responsiva de fecha del día 02-dos del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco como Responsable de Elaboración de Memoria de Cálculo, signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 4741200, correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Restaurante) el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de 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.

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.
En solicitud se establece un apartado en el que se describe la dirección para oír y recibir notificaciones.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 1, 3, 4, 4 adicionales inciso IV y requisitos C) fracción XV del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos a lo indicado en el apartado Cumplimiento de requisitos A), numeral 3) del presente dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizado, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización en conjunto de la Licencia de Construcción y Edificación para Servicios (Restaurante).

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000131-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02742/2025

- No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

5. OTROS DOCUMENTOS

- Anexa copia simple de factura con número de folio 376, de fecha 28 de Octubre del 2024, por la cantidad de 23 árboles nativos de la región, de 3" de diámetro para reposición a Municipio de Monterrey, para el número de expediente administrativo PDE-000407-24, con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Anexa carta compromiso emitida por Viveros Nuevo León, en fecha 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro por la cantidad de 23 árboles nativos de la región, de 3" de diámetro al Vivero Municipal de Monterrey, mismos que son respaldados por la factura número de folio 376.
- Anexa copia simple de pago por Reposición de arbolado con fecha de pagado al 09-nueve días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, con Folio 317000036112, correspondiente al permiso de Desmonte PDE-000407-24 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- Anexa escrito de fecha 20-veinte de junio del 2025-dos mil veinticinco, signado por la C. Maria de Jesús Fernández Montes, en donde se cita lo siguiente: "Mediante el presente oficio se solicita la asignación del número oficial que le corresponde que sería el [REDACTED] 1
[REDACTED] Exp catastral [REDACTED] 2

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción I, II, III, IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el 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-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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 E05 B 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la Avenida Paseo de los Leones en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE** se considera como **PERMITIDO**. Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de **REQUISITOS** del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE)** mediante Oficio N° SDU 01790/2025 y bajo el N° de expediente administrativo L-USDS-000316-24-03 de fecha 21-veintiuno de abril del 2025-dos mil veinticinco; **por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida;** lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. INSPECCIÓN OCULAR.

De acuerdo a la **Verificación Ocular** realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez con número de gafete 66626 en fecha 14-catorce de mayo del 2025-dos mil veinticinco el suscrito, hace constar que:

- "Que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que a la propiedad no se da uso alguno en este momento, recientemente se realizaron algunos trabajos de limpieza y nivelación del terreno, se realizan algunos trabajos de cimentación del proyecto y el desplante de estos si corresponden a lo referido en el plano del proyecto presentado, el inmueble cuenta con tapiales metálicos que lo delimitan".
- "Aún no se inicia con los trabajos de construcción que se solicitan en este trámite, así como tampoco se habilitan las áreas de jardín o absorción".



- "Aún no se inician con los trabajos de construcción que se solicitan en este trámite, así como tampoco se habilitan las áreas de estacionamiento o patios exteriores."
- "Se anexan microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes, así como el número oficial a la vista."
- "Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno."

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 por Construir: 314.74 m2
Barda: 49.857 ml

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 314.74 m2
Número de cajones de estacionamiento: 10-cajones

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

| Área | Por Construir | Total | Distribución de áreas |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Planta baja | 179.22 | 179.22 | Estacionamiento descubierto para 10-cajones (09- estándar y 01- discapacitados), Drive Thru, área de mesas, mostrador, área cocina (2), oficina, almacén, baño, jardín. |
| Planta alta | 135.52 | 135.52 | Área de mesas, almacén, distribuidor, sanitarios hombre y mujer. |
| Total | 314.74 M² | 314.74 M² | Restaurante |

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.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, **Poniente**, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

*Se establecen los lineamientos otorgados en el Instructivo del antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, bajo el No. de Expediente L-USDS-000316-24-03 con fecha del 21-veintiuno de abril de 2025-dos mil veinticinco, en su apartado de CONSIDERANDO, CUARTO.

| Superficie a Dictaminar : Lineamientos | 750.00 metros cuadrados | | | | OPINIÓN |
|---|-------------------------|----------|---------------|--------|-----------|
| | NORMA | | PROYECTO | | |
| | COEF | M2 | COEF | M2 | |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.75 | 562.50 | 0.24 | 179.22 | SI cumple |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 3.50 | 2,625.00 | 0.42 | 314.74 | SI cumple |
| ÁREA LIBRE | 0.25 | 187.50 | 0.76 | 570.78 | SI cumple |
| C. A. V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.15 | 112.50 | 0.16 | 117.03 | SI cumple |
| NIVELES MÁXIMOS | 10-diez NIVELES | | 2-dos NIVELES | | SI cumple |
| ALTURA MÁXIMA POR NIVEL | 4.00 METROS | | *6.70 METROS | | SI cumple |

SÉPTIMO. ALTURAS

Por lo que atendiendo a lo solicitado por la Dirección para un Desarrollo Compacto de ésta Secretaría respecto a la altura establecida por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey 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..."



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000131-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02742/2025

*Al respecto, es importante mencionar que la altura fue analizada dentro del Instructivo con número de Oficio SDU/ 01790/2025, de fecha 21-veintiun días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, emitido dentro del expediente administrativo L-USDS-000316-24-03, en su apartado de CONSIDERANDO, QUINTO. ALTURAS, en el cual se describe que mediante Oficio No. **PRT/067/2025**, de fecha 27-veintisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, se emitió una opinión técnica por parte de la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible indicando lo siguiente: "Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel del Área de Almacén con una variación de 4.00 cuatro metros a 6.70-seis metros setenta centímetros altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Restaurante, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 con número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

| Giro específico | Normatividad | REQUIERE | SOLUCIONA CON: | OPINIÓN |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---|-----------|
| 3.4.5 Restaurante | 1 Cajón por cada 10 m2 | 82.85/10 = 08-cajones | 10- DIEZ CAJONES (01-CAJON PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES y 09-CAJONES ESTANDAR) | SI CUMPLE |
| 3.20.5 Almacén de productos inocuos | 1 Cajón por cada 200 m2 | 74.79/200 = 1-cajon | | |
| TOTAL | 09-CAJONES | | | |

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.

• La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, bajo expediente administrativo TV No. PT-ALVI No. 000241/24 de fecha a los 23-veintitres días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2, en la cual señala que en los estudios de Vialidad Sí se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, para la [REDACTED] 1, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina de estas dos vialidades, deberá respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00mts en la esquina.

DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS

• Mediante Oficio No. **GDV/266/2025**, de fecha a 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000131-25-02, ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2; mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante oficio número **PRT/352/2025** de fecha a los 14-catorce días del mes de mayo 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, el cual se considera **FACTIBLE**.

• Mediante oficio número **PRT/353/2025** de fecha a los 04-cuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.



- Mediante oficio número GME/308/2025 de fecha a los 15-quince días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Visto Bueno Condicionado a la propuesta de movilidad, misma que se describe más adelante.

ONCEAVO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta copia simple de dictamen con oficio No. SSPCM/DPC/D/494/25 de fecha 14-catorce días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de RESTAURANTE en el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] ubicado en la [redacted] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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, 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, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículos 1, 4, 20, 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, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (RESTAURANTE)**, respecto del inmueble ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] con una superficie de 750.00 metros cuadrados y con una construcción total de 314.71 metros cuadrados, por autorizar.

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 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, dando frente a la [redacted] en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE** se consideran como **PERMITIDO** donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:
- Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
 - La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
 - Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (RESTAURANTE)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
 - Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 - De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de **5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000131-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02742/2025

6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 3 y 3 de 3) 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 **RESTAURANTE**.
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 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.
 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.
- c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/266/2025 de fecha 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey en adelante RPA e IUM):

Durante la etapa de Construcción. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000131-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02742/2025

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 de la NAE).
8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra 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 de la NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 De la NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 de la NAE).
14. En caso que se generen lodos producto las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. de la NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).
19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica https://aire.nl.gob.mx/map_calidad.html con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, 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 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -



Generales

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

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

27. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 07:00 a 22:00 (horario propuesto en la ficha ambiental).
28. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
29. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

35. El área de cocina 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).
36. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000131-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02742/2025

42. 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 residuos y los de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
43. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 66 del RPA e IUM).
44. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
45. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

46. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-407-24 el cual fue resuelto con la reposición de 23 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
47. 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, (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), por lo cual deberá de arborizar en sitio la cantidad total de 06-seis árboles de las características arriba mencionadas, debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuo, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

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.

- d) **En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/352/2025 de fecha a los 14-catorce días del mes de mayo 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 de proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto presentado respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-USDS-000316-24-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SDU/01790/2025 para el expediente administrativo licencia L-USDS-000316-24-03, de fecha 24 de octubre del 2024 donde se autoriza la Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para servicios (restaurante).

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico presentado dio 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.



e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada en el expediente administración número L-USDE-000131-25-02, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/308/2025 con fecha del día 15-quince de mayo del 2025-dos mil veinticinco y plano de integrado en dicho expediente, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización tanto vertical como horizontal de la lateral de la [REDACTED] en el sentido de poniente a oriente, así como de la [REDACTED] todo lo anterior, en la colindancia al predio en mención, tal como se indica en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a ejecutar cada una de las adecuaciones indicadas en el plano autorizado; esto incluye, además, el suministro e instalación de otros dispositivos para el control del tránsito, según se indique en dicho plano.
3. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
5. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a esta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de la licencia en trámite.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/353/2025 de fecha a los 04-cuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisito 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, 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, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

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

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

2. En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

- Presenta copia simple de dictamen con oficio No. SSPCM/DPC/D/494/25 de fecha 14-catorce del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil del Municipio de Monterrey, para el uso de **RESTAURANTE** en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la **1** y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. 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 conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y artículo 327 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

19/20

11210

ORIGINAL SE USÓ EN MONTERREY

NTY
AQUÍ SE RESUELVE

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000131-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02742/2025

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

F.G.M.

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

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

J. W. M. J. D.
SCS / OCRA / MACS / JMVR / DMGM

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] ter de apoderado siendo las 11:00 horas del día 07 del mes de Julio del año 2025.

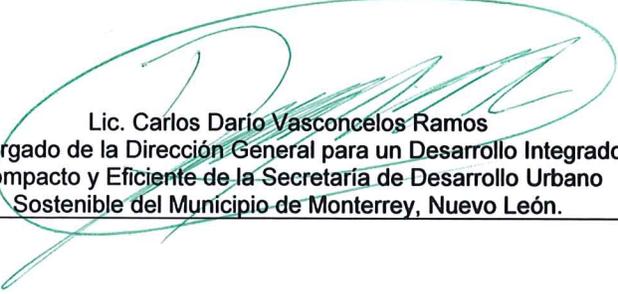
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted] 3
FIRMA [redacted]
IDENTIFICACION 7 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|--|--|---|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | L-USDE-000131-25-02 |
| | Fecha de Clasificación | 24 de septiembre del año 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 09-2025 Ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| Confidencial | 1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (credencial de elector), 6. Número de Póliza, 7. Firma autógrafa. | |
| Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público |  Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. | |