



INSTRUCTIVO

**C. REPRESENTANTE LEGAL DE INMUEBLES
Y AUTOMOVILES MUNDIALES, S.A. DE C.V.**

Domicilio:

1

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 12-doce días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
----**VISTO**, el expediente administrativo L-USDE-000138-25-02, formado con motivo de la solicitud del C. **Renzo Giasi González**, como Apoderado Legal de la sociedad denominada **INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNDIALES, S.A. DE C.V.**, propietaria, quien solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA) Y MODIFICACIÓN DE ALMACÉN DE AUTOS EN PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO EN RESTAURANTE-BAR, AGENCIA DE AUTOMOVILES Y TALLER DE MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ Y 02-RESTAURANTES** para el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada Sur, Número 600, Colonia Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con los expedientes catastrales **2** con una superficie de 18,977.71 metros cuadrados, (Lote 03: 11,941.37 metros cuadrados, Lote 05: 4,100.00 metros cuadrados, y Lote 09: 2,936.34 metros cuadrados; 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 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, artículo 160 y 162 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 (Demolición Parcial), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Demolición Parcial de construcción de **198.00** metros cuadrados, se considera como Demolición Parcial (hasta 200.00m² de construcción).

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

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

- Presenta Solicitud oficial de trámite en original, firmada por el C. Renzo Giasi González, como Apoderado Legal de la sociedad denominada **INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNDIALES S.A. DE C.V.**, en su carácter de propietario del predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arrovo Seco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA) Y MODIFICACIÓN DE ALMACÉN DE AUTOS EN PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO EN RESTAURANTE-BAR, AGENCIA DE AUTOMOVILES Y TALLER DE MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ Y 02-RESTAURANTES**, signado también por el Director Responsable de la Obra, el Ing. Civil [REDACTED] con cédula profesional 3202781, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 11-once días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Para acreditar la propiedad presenta las siguientes escrituras:

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 9,866-nueve mil ochocientos sesenta y seis**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de noviembre del año 1971-mil novecientos setenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado José G. Guzmán M., Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 28-veintiocho en este Municipio, relativo a **CONTRATO DE COMPRA VENTA EN EJECUCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO** de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] los cuales forman un solo cuerpo, con una superficie de 4,100.00 metros cuadrados; donde figura la sociedad denominada **"INMUEBLES GUTIERREZ SANCHEZ", SOCIEDAD ANÓNIMA** como la "parte compradora". Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. 1a. Cabecera Distrital de Monterrey, Nuevo León; bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 1042-mil cuarenta y dos** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 20-veinte días del mes de mayo del año 1991-mil novecientos noventa y uno; pasada ante la fe del Licenciado Esteban González Ardines, Titular de la Notaría Pública Número 21-veintiuno, con ejercicio en este Municipio; relativo a **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE** identificado con el expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie total de 23,160.98 metros cuadrados; donde figura la sociedad denominada **INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNDIALES, S.A. DE C.V.**, como la "parte compradora". Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED]



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 2,935-dos mil novecientos treinta y cinco**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 17-dieciséis días del mes de agosto del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasados ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública Número 03-tres, con ejercicio en este Municipio; relativo a **CONTRATOS DE TRANSMISIÓN DE DOMINIO, en calidad de COMPRA VENTA, PERMUTA Y DONACIÓN**; mediante el cual comparece por una parte el **H. Gobierno del Estado de Nuevo León** y por otra parte la empresa denominada **"INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNIDALES, S.A. DE C.V."**, en su carácter de propietario; quienes celebran un convenio de afectación y contrato de Compra Venta, Permuta y Donación de Bienes Inmuebles con motivo de la Construcción del Anillo Vial Metropolitano, por lo que se requiere afectar el inmueble con una superficie de **9,032.98 metros cuadrados**, los cuales se dividen en **Lote 01-uno con superficie de 2,936.34 metros cuadrados**; el cual se manifiesta la conformidad de que permuta con la Calle Flor de Liz; **Lote 02-dos con superficie de 3,000.00 metros cuadrados** se somete a compra venta y **Lote 03-tres con superficie de 3,096.64 metros cuadrados** se somete a donación en forma pura y gratuita; dicha transmisión de Dominio, la realiza **"INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNIDALES, S.A. DE C.V."**, en favor de **H. Gobierno del Estado de Nuevo León**. Inscrita ante el Registro Público y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

- Presenta **Acta Fuera de Protocolo 39,010-treinta y nueve mil diez**, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 18-dieciocho días del mes de agosto del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público, en ejercicio en éste Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 03-tres; mediante la cual se ratifica en todas sus partes el contenido del documento a razón de la **Ratificación de Medidas**, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; mediante la cual se lleva a cabo la Ratificación de Medidas y Colindancias del predio ubicado en **Avenida Eugenio Garza Sada en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie total de 23,160.98 metros cuadrados**; a virtud de la afectación sufrida de una superficie de 9,032.98 metros cuadrados, mediante el cual quedó subdividido naturalmente en dos porciones: **Polígono a) Norte tiene una superficie de 11,941.37 metros cuadrados** y la segunda fracción de terreno denominada **Polígono b) Sur, tiene una superficie de 2,229.43 metros cuadrados**, bajo el [REDACTED] 4

Para acreditar el interés que le asiste, anexa lo siguiente:

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 276-doscientos setenta y seis**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de Abril del año 1971-mil novecientos setenta y uno, pasado ante la fe del Licenciado Humberto García R., Notario Público Número 23-veintitrés con ejercicio en este Municipio; relativo a la **CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL** denominada **"INMUEBLES GUTIERREZ SANCHEZ SOCIEDAD ANÓNIMA"** o su abreviatura **"INMUEBLES GUTIERREZ SANCHEZ", S.A.**, Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y del Archivo General de Notarías Primer Distrito Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de **Escritura Número 18,489-dieciocho mil cuatrocientos ochenta y nueve** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 29-veintinueve días del mes de Agosto del año 1977-mil novecientos setenta y siete, pasado ante la fe del Licenciado José G. Guzmán M., Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 28-veintiocho en este Municipio; relativo a **Asamblea General Extraordinaria de Accionistas** con el objeto de aprobar al **cambio de denominación** de Sociedad **"INMUEBLES GUTIERREZ SANCHEZ", S.A.** a **"INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNDIALES"** seguida de la expresión **SOCIEDAD ANÓNIMA** o de sus abreviaturas **"S.A."** Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] 4

4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 1,870-mil ochocientos setenta** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de Octubre del año 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Notario Público, Titular del Notaria Pública Número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en este Municipio; relativo a Acta de **Asamblea General Extraordinaria de Accionistas** de la sociedad denominada INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNDIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA; mediante la cual se acuerda que la sociedad adopte la modalidad DE CAPITAL VARIABLE, la cual se denominará **INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNDIALES**, seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de su abreviatura **S.A. DE C.V.** Inscrita bajo el

4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 8,761-ochó mil setecientos sesenta y uno**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 16-dieciséis días del mes de octubre del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 03-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual comparece el señor Jesús E. Gracia López en su carácter de Apoderado General de **INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNDIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; quien ocurre a otorgar Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración en el Área Laboral y Poder General para Actos de Administración a favor de los señores Licenciado Jesús Eugenio Gracia Pons, Licenciado Marcelo Gracias Pons, Contador Público Héctor David Almaraz Flores, Contador Público Cecilia Garza Guerra y Licenciado **Renzo Giasi González**. Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey. Nuevo León bajo el

4

- Presenta Carta Poder simple de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante la cual el C. Renzo Giasi González como Apoderado Legal de la sociedad denominada INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNDIALES S.A. DE C.V., en su carácter de propietario, quién otorga poder amplio a favor del C. **Juan Carlos Soto Aguilar** para que en su nombre, trámite y gestione ante la Secretaría, permiso para Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Cafetería) y Modificación de Almacén de Autos en Proyecto previamente autorizado en Restaurante-Bar, Agencia de Automóviles y Taller de Mantenimiento Automotriz y 02-Restaurantes, del predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales

2

3

nombrando como

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Renzo Giasi González, expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación

5

(Apoderado Legal de la sociedad denominada INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNDIALES S.A. DE C.V.).

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Juan Carlos Soto Aguilar, expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación

5

(Gestor).

- Presenta copia simple de credencial para votar de la

3

expedida por el Instituto Nacional

Electoral con número de identificación

5

(Testigo).



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] ³ expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] ⁵ (Testigo).

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

- Presenta copia simple de recibo con Folio Número 347C-3202 con fecha de pagado 22-veintidós días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ², ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada Sur, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de recibo con Folio Número 346E-4181 con fecha de pagado 22-veintidós días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ².
- Presenta copia simple de recibo con Folio Número 347C-3201 con fecha de pagado 22-veintidós días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ².

4. Derogado.

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

- Presenta croquis incluido en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] ².

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

7. Programa de demolición;

- Presenta Secuencia de Demolición de fecha 11-once días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] ³ con cédula profesional número 3202781; en relación a la Demolición Parcial del predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta Carta Responsiva de fecha 11-once días del mes de julio año 2025-dos mil veinticinco, signada por el Ing. Civil [REDACTED] ³ con cédula profesional número 3202781; en relación a la Demolición Parcial del predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] ².

14408

ORIGINAL SEDUSOM MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

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

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

II. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Presenta 18-dieciocho fotografías (14-catorce fotografías interiores y 04-cuatro fotografías exteriores del predio), impresas a color.

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

- Acompaña copia simple de recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D; del periodo facturado del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Centro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de mayo, Lic. Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;

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

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

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



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

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

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

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

I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;

II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de 322.62 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b**. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual establece que: "La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación".

Considerando que la Regularización de construcción es de 322.62 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 1,2 y 3; respectivamente, del presente resolutivo.

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

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos Oficiales (1 de 2 y 2 de 2) con número de Oficio **SEDUE-DCU-S.I.-174/2005**, dentro del expediente administrativo **L-259/2005** de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2005-dos mil cinco; emitido por la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual Autorizó las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) Y CONSTRUCCIÓN (CAMBIO DE TECHO Y AMPLIACIÓN)**; así como la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO ORIGINAL PARA AGENCIA AUTOMOTRIZ (CON TALLER DE REPARACIÓN AUTOMOTRIZ)**, respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de 4,100.00 metros cuadrados, de los cuales 300.00 metros cuadrados son por autorizar la Licencia Municipal de Uso de Suelo, en la cual se encuentra desplantada una edificación conformada por 02-dos niveles con 1866.00 metros cuadrados de los cuales 48.00 metros cuadrados son por autorizar la Licencia Municipal de Uso de Edificación (ampliación) y únicamente 330.00 metros cuadrados son por autorizar la Licencia Municipal de Construcción (ampliación de 48.00 metros cuadrados y cambio de techo de 282.00 metros cuadrados), así como la modificación al proyecto original. Así mismo también solicita la Autorización de las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción para **TALLER DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ** (área de bodega para el taller), respecto del inmueble e identificado con el número de expediente catastral **2**, el cual cuenta con una superficie de 2,936.34 metros cuadrados, los cuales son por autorizar la Licencia de Municipal de Uso de Suelo, en la cual se desplantará una edificación conformada por 02-dos niveles con 940.00 metros cuadrados, los cuales son por autorizar la Licencia Municipal de Uso de Edificación y Construcción; cabe señalar que en los predios anteriormente descritos contarán con una construcción total de 2806.00 metros cuadrados (1866.00 metros cuadrados en predio identificado con el expediente catastral **2** y 940.00 metros cuadrados en predio identificado con el expediente catastral **2** Inmuebles ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada (Antes Carretera México-Laredo) No. 600 de la Colonia Arroyo Seco, en la Jurisdicción de este Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos Oficiales (1 de 2 y 2 de 2), con número de Oficio **0040/2010-SEDUE**, dentro del expediente administrativo **L-589/2008** de fecha 11-once días del mes de enero del año 2010-dos mil diez; emitido por la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual Autorizó las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA RESTAURANTES (2) Y LAVADO DE AUTOS**, para el inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, Sin Número, y Eugenio Garza Sada Número 600 de esta ciudad, identificado con el número catastral **2** el cual cuenta con una superficie total de 11,941.37 metros cuadrados, donde se faculta la regularización y construcción de 2,528.86 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo y Planos Oficiales (1 de 4 al 4 de 4), con número de Oficio **SEDUE 3725/2013** dentro del expediente administrativo **L-347/2013** de fecha 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2013-dos mil trece, emitido por la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO Y LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA 1-UN RESTAURANTE-BAR, CON AGENCIA DE AUTOMOVILES Y TALLER DE MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ Y 2-DOS RESTAURANTES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para los predios ubicados en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA, NÚMERO 600**,



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

ESQUINA CON LA AVENIDA ALFONSO REYES del FRACCIONAMIENTO ARROYO SECO, identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² jurisdicción de este Municipio; los cuales tienen respectivamente una superficie de 11,941.37 metros cuadrados, 4,100.00 metros cuadrados y 2,936.34 metros cuadrados, conformando una superficie de 18,977.71 metros cuadrados; con una construcción total de 6,753.63 metros cuadrados, de los cuales 5,334.86 son ya autorizados y 1,418.77 metros cuadrados a regularizar.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 3 al 3 de 3) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **Renzo Giasí González**, como Apoderado Legal de la sociedad denominada **INMUEBLES Y AUTOMOVILES MUNDIALES S.A. DE C.V.**, en su carácter de Propietario; así como del Director Responsable de Obra, el Ing. Civil [REDACTED] ³ con cédula profesional 3202781, esto en relación al trámite de **Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Cafetería) y Modificación de Almacén de Autos en Proyecto Previamente Autorizado en Restaurante-Bar, Agencia de Automóviles y Taller de Mantenimiento Automotriz y 02-Restaurantes** para el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] ²

7. Alineamiento Vial.

- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, emitió resolutivo de Alineamiento Vial, mediante expediente administrativo **PT-ALVI No. 000251/25** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales [REDACTED] ², en el cual se indica que **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para la avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, para la Avenida Alfonso Reyes deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, para la calle Río Pánuco deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la Calle hacia el predio; además en la esquina formada por la intersección de la Avenida Alfonso Reyes con Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros y en la intersección de la Avenida Alfonso Reyes y Calle Pánuco, deberá respetar un ochavo con radio de giro de 5.00 metros.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, emitió resolutivo de Alineamiento Vial, mediante expediente administrativo **PT-ALVI No. 000254/25** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales [REDACTED] ², en el cual se indica que **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para la Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, emitió resolutivo de Alineamiento Vial, mediante expediente administrativo **PT-ALVI No. 000255/25** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastrales [REDACTED] 2 en el cual se indica que **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para la Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio y para la Calle Río Pánuco deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la Calle hacia el predio.
 - 8. **Dictamen de proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;**
 - Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-349-2025** de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Proyecto de Licencia de Construcción (Demolición parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Cafetería) y Modificación de Almacén de Autos en Proyecto previamente autorizado en Restaurante Bar con Agencia de Automóviles y Taller de Mantenimiento Automotriz y Dos-Restaurantes a ubicarse en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Colonia Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
 - 9. **Estudio de impacto vial.**
 - Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por eivial, Estudios de ingeniería, signado por el Ing. [REDACTED] 3 con maestría en Ciencias con especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional número 4562424, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Colonia Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
 - 10. **Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.**
 - Presenta Reporte Estructural elaborado por [MSEGEST Proyecto y Seguridad Estructural y signado por el Dr. Ing. [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 11154929, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 16-dieciseis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Colonia Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- C) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":**
- I. **Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
 - II. **Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos**



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 2 y 3; B) numeral 4, 9, 10 y 2; respectivamente, del presente acuerdo.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

D) **El Reglamento de Zonificación y Uso 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;
- VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
- IX. Alineamiento Vial;
- X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;
- XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 1, 2, 2, 3 y adicional II; B) numeral 4, 7, 10, 8 y 2; respectivamente, del presente acuerdo.

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, **B)** numeral 4, del presente acuerdo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado **B)** numeral 2, del presente acuerdo; además, en el presente trámite, se solicita la Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Cafetería) y Modificación de Almacén de Automóviles en Proyecto Previamente Autorizado en Restaurante-Bar con Agencia de Automóviles, Taller de Mantenimiento Automotriz y 02-Restaurantes.

VII. Derogado.

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

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

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

- El giro solicitado para Cafetería se considera Permitido por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO; por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 162, fracción XIII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta copia simple de ficha ambiental de fecha de recibido a los 22-veintidós días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] **2** para el giro de Cafetería.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 2,851.12 (dos mil ochocientos cincuenta y un pesos 12/100 M.N.), con número de recibo folio 3290000005521 de fecha 16-dieciseis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000138-25-02 al expediente catastral [REDACTED] **2**

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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



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

- Presenta copia simple de recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D; del periodo facturado del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

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

- Presenta carta Responsiva de fecha con fecha 11-once días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco como **Director Responsable de Demolición Parcial** el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 3202781; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 16-dieciseis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, como responsable del **Reporte Estructural**, signada por el Dr. Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 11154929 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Colonia Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, como responsable de **Estudio de Movilidad**, signada por el Ing. [REDACTED] con Maestría con Especialidad en Ingeniería de Tránsito, con cédula profesional número 4562424 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Colonia Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]

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

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

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

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

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

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)** numeral 2, 3 y 1; **B)** 4; **C)** fracciones III, **D)** fracción XV, del presente acuerdo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **B)**, numeral 4, del presente acuerdo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado B) numeral 2; del presente Dictamen, además en el presente trámite, se solicita la Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicio (Cafetería) y Modificación de Almacén de Autos en Proyecto Previamente Autorizado en Restaurante Bar con Agencia de Automóviles y Taller de Mantenimiento Automotriz y 02-Restaurantes.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para Comerciales y/o de Servicio con más de 24 cajones de estacionamiento, así como para la Licencia de Edificación; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito; sin embargo, anexa Estudio de Movilidad de fecha del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, elaborado por eivial, Estudios de ingeniería, signado por el Ing ³ [REDACTED] con maestría en Ciencias con especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional número 4562424, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Colonia Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales ² [REDACTED]

SEGUNDO. Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a las constancias y requisitos señalados; y

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 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** dando frente a la Avenida Eugenio Garza Sada clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 CAFÉS** se considera como **PERMITIDO**. Cabe mencionar que tomando en cuenta que en el apartado de **REQUISITOS, inciso B) numeral 2, del presente acuerdo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Modificación al Proyecto Previamente Autorizado y Licencias de Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) y de Construcción (Regularización) para 1-un Restaurante-Bar Con Agencia de Automóviles y Taller de Mantenimiento Automotriz y 2-dos Restaurantes Previamente Autorizados, mediante el Oficio SEDUE 3725/2013, de fecha 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2013-dos mil trece, por lo cual queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización del uso de suelo para la función pretendida, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorización descrita, y en estas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.**

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA. En fecha 23-veintitrés días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, con número de gafete 66626, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada Sur, Número 600, Colonia Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que a la propiedad si se da uso de tres restaurantes y una agencia de autos, pero más específicamente al local que nos ocupa aún no se usó, continúan los trabajos de construcción pero la distribución encontrada así como las instalaciones a la vista denotan que si será cafetería, en este se aprecian trabajos de acabados mientras que en el resto del predio se realizan adecuaciones en las edificaciones y en los espacios para lograr la distribución de los cajones de estacionamiento que se refieren en el plano presentado".

Punto número 2.- "En cuanto al local que nos ocupa, se realizan trabajos propios de la etapa constructiva de acabados, faltan cancelerías y se trabaja en algunos firmes de los que rodean la edificación, estos trabajos sí corresponden a lo referido en el plano del proyecto presentado y también se avanza en la habilitación de las áreas libres de tal manera de llegar al reacomodo de las áreas de estacionamiento, aún no se inicia con la habilitación del área de jardín que se ubicaría al costado nor-poniente del inmueble".

Punto número 3.- "Aún se trabaja en la habilitación de las áreas libres, de tal manera de llegar al reacomodo de las áreas de estacionamiento, básicamente estos trabajos se realizan al costado norte del local que nos ocupa sobre del área que era utilizado por la agencia de autos".

Punto número 4.- "Se anexa microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes así como el número oficial a la vista".

14413

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

15
MTY
AQUÍ SE RESUELVE

Punto número 5.- "Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno".

CUARTO. DESGLOSE DEL PROYECTO:

Datos de Construcción:

M2 Autorizada Existente: 6,753.63 m2
M2 por Demoler Parcialmente: 198.00 m2
M2 por Regularizar: 322.62 m2
M2 de Construcción Total: 6,878.25 m2

Datos de Uso de Edificación:

M2 Autorizados: 6,753.63 m2
M2 por Autorizar: 322.62 m2
M2 de Edificación Total: 6,878.25 m2
M2 de Estacionamiento Techado: 1,539.01 m2
No. de cajones de estacionamiento: 181-cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

NIVELES	M2 EXISTENTE AUTORIZADOS	M2 POR DEMOLER	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO	70.3491	0.00	0.00	70.3491	Escaleras, cuarto frío y almacén (área previamente autorizada, en los antecedentes descritos en el inciso B) numeral 2 del presente).
PLANTA BAJA	5,675.65	198.00	301.16	5,778.81	Restaurante-Bar, Agencia de Autos, Taller de Mantenimiento Automotriz y 02- Restaurantes (Previamente autorizados, en los antecedentes descritos en el inciso B)- numeral 2 del presente), Estacionamiento para 181-cajones de estacionamiento (174- cajones estándar y 07-cajones para discapacitados), Cafetería (Acceso, área de mesas, sanitarios para hombres, sanitarios para mujeres, cocina, caja, almacén, oficina, comedor de empleados, congelador y escaleras),
1ER. NIVEL	1,007.63	0.00	21.46	1,029.09	Cafetería (Escaleras, Cuarto Eléctrico, Equipo de ósmosis y Azotea) y Área de Agencia de Autos (previamente autorizada en los antecedentes descritos en el inciso B) numeral 2 del presente).
TOTAL	6,753.63	198.00	322.62	6,878.25	3.4.5 CAFÉS con RESTAURANTE-BAR, AGENCIA DE AUTOS, TALLER DE MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ Y 02- RESTAURANTES PREVIAMENTE AUTORIZADOS.

SEXTO: ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS. De acuerdo al antecedente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2013-dos mil trece, con oficio No. **SEDUE 3725/2013**, dentro del expediente administrativo **L-347/2013**, en el cual se aprueban los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, en donde se le fijaron los siguientes lineamientos urbanísticos; en su apartado CONSIDERANDO, fracción VI; siendo como enseguida se indica:



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	18,977.71 metros cuadrados				
	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF.	M2	COEF.	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	14,233.28	0.30	5,778.81	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	189,777.10	0.36	6,878.25	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	4,744.43	0.70	13,198.90	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	2,846.65	0.15	2,929.13	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	+12 NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*4.85 METROS		SI cumple

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

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

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

*Al respecto, presenta Oficio No. **PRT/524/2025** de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** 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, con una variación del nivel de 4.00 cuatro metros a 4.85-cuatro punto ochenta y cinco metros, respectivamente, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Cafetería) y Modificación de Almacén de Autos en proyecto previamente autorizado en Restaurante-Bar, con Agencia de Automóviles, Talle de Mantenimiento Automotriz y 02-Restaurantes, en el inmueble ubicado en la Calle Eugenio Garza Sada, Número 600, Colonia Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] con expediente administrativo L-USDE-000138-25-02.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
DE ACUERDO AL ANTECEDENTE CON OFICIO No. SEDUE-DCU-S.I.-174/2005, DEL EXP. ADM. L-259/2005, SE SOLICITÓ EL SIGUIENTE REQUERIMIENTO: Agencia de Automóviles y Taller Mecánico Automotriz (área de bodega)					181-CAJONES (174-cajones estándar y 07-cajones para discapacitados)	SI CUMPLE
53 CAJONES						
DE ACUERDO AL ANTECEDENTE CON OFICIO No. SEDUE 3725/2013, DEL EXP. ADM. L-347/2013, SE SOLICITÓ EL SIGUIENTE REQUERIMIENTO: Almacén (para Agencia de Automóviles)						
**06 CAJONES						
Restaurante IHOP						
35 CAJONES						
Restaurante CARL'S JR						
41 CAJONES						
Restaurante B.W.W						
33 CAJONES						
DE ACUERDO AL ACTUAL REQUERIMIENTO, PARA LA LICENCIA SOLICITADA: 3.4.5 CAFÉS						
1 CAJÓN 10 M2 99.43 M2 10 CAJONES						
Almacén (para 1 Cajón / 200 m2 ** (1,164.17 M2 -150.00 M2)						
Agencia de / 200 M2 =						
Automóviles) 05 CAJONES						
REQUIERE UN TOTAL:	177-CIENTO SETENTA Y SIETE CAJONES					

La necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

**Es importante mencionar que de acuerdo al trámite solicitado se realizará una demolición parcial de 150.00 m2 correspondientes al giro de Almacén, por lo cual se solicita una Modificación de Almacén de Autos a Estacionamiento, a razón de lo anteriormente indicado, se analiza el área indicada como Almacén (de acuerdo al Antecedente con Oficio SEDUE 3725/2013, en su apartado CONSIDERANDO, fracción VII), actualizando el requerimiento de cajones, como se indica a continuación:

De acuerdo al antecedente, se contemplaba un área de 1,164.17 m2 (para uso de almacén) - 150.00 m2 (correspondientes al área indicada a usar como Estacionamiento), se tiene un total de 1,014.17/200 m2, por lo cual el requerimiento actualizado para el giro de Almacén (para Agencia de Automóviles) es de 05-cinco cajones de estacionamiento.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL:

- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, emitió resolutive de Alineamiento Vial, mediante expediente administrativo PT-ALVI No. 000251/25 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastrales 2 en el cual se indica que **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para la avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, para la Avenida Alfonso Reyes deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, para la calle Rio Pánuco deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la Calle hacia el predio; además en la esquina formada por la intersección de la Avenida Alfonso Reyes con Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ochavo



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

con radio de giro de 10.00 metros y en la intersección de la Avenida Alfonso Reyes y Calle Pánuco, deberá respetar un ochavo con radio de giro de 5.00 metros.

- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, emitió resolutivo de Alineamiento Vial, mediante expediente administrativo **PT-ALVI No. 000254/25** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastrales [REDACTED] 2 en el cual se indica que **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para la Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, emitió resolutivo de Alineamiento Vial, mediante expediente administrativo **PT-ALVI No. 000255/25** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastrales [REDACTED] 2 en el cual se indica que **SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que para la Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio y para la Calle Río Pánuco deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la Calle hacia el predio.

NOVENO. A continuación, se describen los dictámenes/internos y externos acompañados al presente expediente administrativo, siendo como sigue:

a) DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio Número **GDV/450/2025** dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-89/25**, de fecha a 21-veintiún días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000138-25-02**, ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Presenta Oficio **GME/466/2025** de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se **otorga el Visto Bueno**, condicionado a cumplir con los requerimientos establecidos en el mismo, que más adelante se transcriben, correspondiente al expediente administrativo **L-USDE-000138-25-02**, ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Mediante Oficio Número **PRT/538/2025** de fecha a los 07-siete días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/513/2025** de fecha a los 27-veintisiete días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, 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 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

b) DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-349-2025** de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Proyecto de Licencia de Construcción (Demolición parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Cafetería) y Modificación de Almacén de Autos en Proyecto previamente autorizado en Restaurante Bar con Agencia de Automóviles y Taller de Mantenimiento Automotriz y dos Restaurantes a ubicarse en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Colonia Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] ²

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (CAFETERÍA) Y MODIFICACIÓN DE ALMACÉN DE AUTOS EN PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO EN RESTAURANTE-BAR, AGENCIA DE AUTOMÓVILES Y TALLER DE MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ Y 02-RESTAURANTES**, para la superficie de terreno identificada con el expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de 11,941.37 metros cuadrados, terreno identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de 4,100.00 metros cuadrados y para un terreno identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de 2,936.34 metros cuadrados, formando una superficie total de 18,977.71 metros cuadrados, en relación a los predios descritos, con una construcción previamente autorizada de 6,753.63 metros cuadrados, con 198.00 metros cuadrados por demoler, y 322.62 metros cuadrados que son por regularizar, para resultar una construcción total de 6,878.25 metros cuadrados.

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 D y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** dando frente a la Avenida Eugenio Garza Sada en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.4.5 CAFÉS 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 Demolición Parcial queda condicionado a lo siguiente:

Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene la Secuencia de Demolición de fecha 11-once días del mes de julio del año 2025, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Ing. Civil [REDACTED] ³ con cédula profesional 3202781, y del cual se manifiesta como responsable mediante carta responsiva de fecha 11-once días del mes de julio del año 2025.

1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

2. Previo el inicio de la Demolición, se deberá proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
3. Una vez terminada la demolición el propietario y/o representante de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15-quince días, así como dejar las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 3 al 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. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 177-ciento setenta y siete cajones de estacionamiento (en predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso **Cafetería y Modificación de Almacén de Autos en proyecto previamente autorizado en Restaurante-Bar, Agencia de Automóviles y Taller de Mantenimiento Automotriz y 02-Restaurantes.**
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 2,846.65 metros cuadrados de área de jardín que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios

18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
 19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
 20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
 22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- c) **En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/450/2025 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-89/25 de fecha 21-veintiún días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

Durante la etapa de demolición parcial.

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):

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de la demolición parcial. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de la demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de la demolición 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 demolición, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.

7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).
8. En caso de que los residuos de la demolición sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. 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 la demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 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 demolición que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 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 la demolición 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/> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, 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 programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable, evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 de la NAE)
25. Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
26. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
27. 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

28. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) 08:00 a 20:00 horas (horario común para restaurantes), y de 08:00 a 18:00 horas (horario común para almacén de autos).
29. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).

30. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

31. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
32. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
33. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
34. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
35. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

38. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
39. 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 y almacén de autos, 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.
40. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
41. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

42. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
43. 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.
44. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente

que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).

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

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

Reforestación

47. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-335-25 el cual fue resuelto con la reposición de 80 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

48. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 29-veintinueve árboles nativos con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 91-noventa y un árboles, y debido a que 39 cajones están techados y semitechados se repusieron 20 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), los 71 árboles restantes deberán colocarse en sitio, para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L. Por lo que deberá contar en total en el sitio con 100 árboles de las características arriba mencionadas (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, en cuanto al estacionamiento, el proyecto no cuenta con cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en esta área).

Imagen Urbana

49. 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.

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

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

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

d) En cuanto a la propuesta de movilidad:

- **Deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/466/2025 y 02-dos planos de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir con lo siguiente que se transcribe:**

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la señalización tanto horizontal como vertical del tramo de la lateral de la Av. Alfonso Reyes, en sentido hacia el poniente, en su acera norte, desde la Av. Eugenio Garza Sada, tal y como se indica en el plano autorizado.



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral 34-070-003, 005 y 009, 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.
 3. 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.
 4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
 5. 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 licencia.**
- e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/538/2025 de fecha a los 07-siete días del mes de julio 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 3 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 9 de junio del 2025, en el cual 3 Ingeniero Civil con maestría en ciencias con especialidad en ingeniería de tránsito con cédula profesional 4562424 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente.

- El Predio cuenta con afectaciones viales por las tres vialidades que lo colindan, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de estas vialidades debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

- El área de estacionamiento presenta una modificación en un almacén de autos autorizado de acuerdo al antecedente presentado (licencia L-347-13 de fecha 16 de diciembre del 2013 con número de oficio SEDUE 3725/2013), además de la zona donde se desplantará la cafetería. El presente oficio corresponde a la revisión a las nuevas áreas de estacionamiento y a las áreas que sufrieron modificación con respecto al mencionado antecedente. Con respecto al resto del estacionamiento, este deberá respetar la configuración previamente aprobada.

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al predio, a los cajones y al autoservicio (drive thru), deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al autoservicio (drive thru) deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento del autoservicio (drive thru).



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

- Tomando en cuenta las trayectorias vehiculares y las dimensiones del carril de circulación, solo deberá dar servicio a vehículos ligeros, no mayores a los 5.00 metros de longitud.
- De acuerdo al estudio de Movilidad, para evitar filas vehiculares al exterior del predio se deberá garantizar espacio para albergar al menos 6 vehículos al interior del andén de almacenamiento propuesto para evitar problemas de circulación al interior del estacionamiento que puedan afectar la vía pública. Por lo anterior, se condiciona a respetar el diseño propuesto.
- El propietario y los encargados del Desarrollo quedan obligados a no tener vehículos estacionados o detenidos fuera del predio en espera de ser atendidos. Queda prohibido brindar servicio en la vía pública.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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.

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

El titular del proyecto deberá realizar el suministro, la instalación y las modificaciones geométricas indicadas en el Oficio No. DGMEP/672/2024 de fecha 24 de septiembre del 2024.

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

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

f) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/513/2025** de fecha a los 27-veintisiete 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 **CUMPLE** lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 125, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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:**

Estrategias de diseño pasivo:

- 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:



OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-349-2025** de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Proyecto de Licencia de Construcción (Demolición parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Cafetería) y Modificación de Almacén de Autos en Proyecto previamente autorizado en Restaurante Bar con Agencia de Automóviles y Taller de Mantenimiento Automotriz y dos-Restaurantes a ubicarse en Avenida Eugenio Garza Sada, Número 600, Colonia Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 2

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

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

QUINTO. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido; lo anterior con fundamento en lo señalado por el artículo 327, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEXTO. 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;**

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



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No SDU/03660/2025
EXP. ADM: L-USDE-000138-25-02

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

NOVENO. Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y expídase la presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

Scs/Ocra/Macs/Algl/Gadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Soto Aguilar en su carácter de Apoderado siendo las 1:42 horas del día 25 del mes de Septiembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Rubi Paz Delgado

FIRMA

No. DE GAFETE

242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

JUAN CARLOS SOTO AGUILAR

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

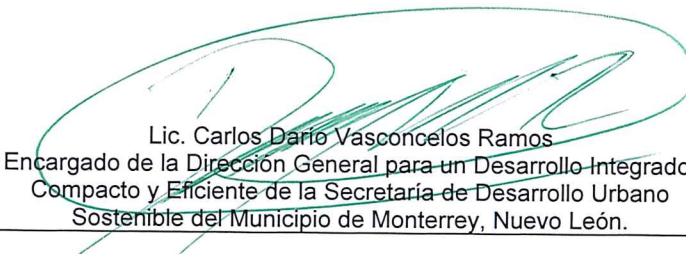
5

14422

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

33
MTY
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000138-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector).
	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.