



## INSTRUCTIVO

AL C. AMIR JOSAFAT POURSHOJAI CASTILLO

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000188-23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000188-23-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 14-catorce de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, por el C. Amir Josafat Pourshojai Castillo, propietario del inmueble ubicado en: [REDACTED] conformado de una superficie de 471.62 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (10 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

## RESULTANDO

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

**A) Para el trámite de Demolición Total de Construcción, 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:

- I. Demolición Parcial (hasta 200 M2 de construcción)
- II. Demolición Parcial (mayores a 200 M2 de construcción)
- III. Demolición Total (hasta 200 M2 de construcción)
- IV. Demolición Total (mayores a 200 M2 de construcción)

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Demolición Total** de construcción de 130.00 metros cuadrados, se considera como **Demolición Total (hasta 200.00m<sup>2</sup> de construcción)**.

Considerando que, se clasifica como construcción **Demolición Total (hasta 200.00m<sup>2</sup> de construcción)**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 7, 8 y 10 (obligatorios), requisitos número 4, 5, 6 y 9 (no aplican), (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), 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 Propietario el **C. Amir Josafat Pourshojai Castillo** en la cual solicita para el predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> **Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)** y Asignación de número oficial; así mismo la firma del **Director Responsable de la Obra**, el **Arquitecto Gerardo Vargas Cortes** con cédula profesional 1429739, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023- dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **5,126**-cinco mil ciento veintiséis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 11-once días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado José Alejandro Morales Garza, Titular de la Notaria Publica número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el **Primer Distrito Registral** en el Estado, relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmueble** identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> en el cual comparecieron por una parte la C. Myrna Guajardo Torres, como "la parte vendedora" y por otra parte el **C. Amir Josafat Pourshojai Castillo**, como "la parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. baic [REDACTED] <sup>3</sup>

- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número **085/33,192/21**-cero ochenta y cinco diagonal treinta y tres coma ciento noventa y dos diagonal veintiuno, de fecha 9-nueve días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado José Alejandro Morales Garza, Titular de la Notaria Publica número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo a **Acta Aclaratoria, referente a la Escritura Pública número 5,126** - cinco mil ciento veintiséis, del predio ubicado en el Fraccionamiento Residencial Lincoln. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] <sup>3</sup>

- Presenta **Carta Poder Simple** en original de fecha 16-dieciséis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el **C. Amir Josafat Pourshojai Castillo**, propietario del predio ubicado en [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> otorga poder a favor del **C. Felipe de Jesús Martínez Tirado** para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para la Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), nombrando como Testigos a las [REDACTED] <sup>4</sup>

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Amir Josafat Pourshojai Castillo** con número de [REDACTED] <sup>5</sup> (PROPIETARIO).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Felipe de Jesús Martínez Tirado** con número de [REDACTED] <sup>5</sup> (GESTOR)

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] <sup>4</sup> con número de [REDACTED] <sup>5</sup> (TESTIGO)

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] <sup>4</sup> con número de [REDACTED] <sup>5</sup> (TESTIGO)

**3. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

- Presenta copia simple de impresión de estado de cuenta con fecha de impresión 7-siete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio de pago 346D-6613 de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey N. L., por concepto de **Impuesto Predial** correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> del predio ubicado en [REDACTED] <sup>1</sup>

**4. Plano de Antecedente de Construcción Autorizada;**





- No aplica este requisito.

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

- No aplica este requisito.

**6. Plano Arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y Director Responsable de Obra;**

- No aplica este requisito.

**7. Programa de demolición;**

- Presenta Carta con la Secuencia de Demolición, de fecha 16-dieciseis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Arquitecto [REDACTED] con número de cédula profesional 1429739, en relación a la demolición total de construcción de 130.00 metros cuadrados, a realizar en el inmueble ubicado en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta Escrito de fecha 13-trece días del mes de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, signado por el Arquitecto [REDACTED] con cédula profesional 1429739, mediante el cual se manifiesta como Director Responsable de Obra para la Licencia solicitada de demolición total de construcción de 130.00 metros cuadrados, para el inmueble ubicado en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

**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;**

- Presenta oficio SAY-PCM/D/198/21-C, bajo el expediente No. PC/029/21/24 de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, dando un total por construir de 398.21 metros cuadrados del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

- Presenta copia original de oficio No. DPCE-APM-043/2022, de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P., para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, el Folio IR22-250, contiene el proyecto Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados); ubicado en [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED]

**10. Póliza de seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros**

- Presenta Póliza Número [REDACTED] con fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por Chubb Seguros México S.A., con una vigencia del día 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2024 a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio ubicado en [REDACTED]

**B) Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:**



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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la construcción de **368.16** metros cuadrados, entra en la categoría VI. TIPO **4b**: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción. Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Obra Nueva, siendo los señalados en el artículo 20, el cual establece "... Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:..." por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), 2 (no aplica), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las 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 Propietario el **C. Amir Josafat Pourshojai Castillo** en la cual solicita para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)** y Asignación de número oficial; así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, el [REDACTED] con cédula profesional **1429739**, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2023- dos mil veintitrés; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Conforme al artículo 9, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León "... El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un **Director Responsable de Obra** para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá contratar directamente o, a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de Asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el Artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra".

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

- No aplica este requisito.

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

- Presenta juego de planos (01 de 03 al 03 de 03) en formato oficial correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización), firmados por el **C. Amir Josafat Pourshojai Castillo**, en su carácter de propietario y Director Responsable de Obra Arq [REDACTED] con cédula profesional 1429739, sobre el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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





• Presenta **Carta Poder Simple** en original de fecha 16-dieciseis días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el **C. Amir Josafat Pourshojai Castillo**, propietario del predio ubicado en [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> otorga poder a favor del **C. Felipe de Jesús Martínez Tirado** para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para la Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), nombrando como Testigos a las [REDACTED] <sup>4</sup>

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Amir Josafat Pourshojai Castillo** con número de [REDACTED] <sup>5</sup> (PROPIETARIO)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Felipe de Jesús Martínez Tirado** con número de [REDACTED] <sup>5</sup> (GESTOR)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] <sup>4</sup> con número de [REDACTED] <sup>5</sup> (TESTIGO)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] <sup>4</sup> con número de [REDACTED] <sup>5</sup> (TESTIGO).

#### 5.- Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;

• Presenta copia simple de impresión de estado de cuenta con fecha de impresión 7-siete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio de pago 346D-6613 de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey N. L., por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> del predio ubicado en [REDACTED] <sup>1</sup>

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

• Presenta Memoria de Cálculo Estructural elaborada en fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, por el Ing. Civil [REDACTED] <sup>2</sup> con cédula profesional 1169695 con respecto al inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> para el trámite de **Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**; además adjunta Carta Responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés.

#### 7.- Alineamiento Vial;

• Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000490/21 en fecha 16-dieciseis días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica para la calle Nueva Ámsterdam deberá respetar su propiedad de acuerdo a las escrituras, para la [REDACTED] <sup>1</sup> deberá respetar del eje de la avenida 19.25 metros a cada lado y en la esquina formada por la intersección de la [REDACTED] <sup>1</sup> deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

• Presenta **Planos Estructurales impresos y en formato digital** de fecha 15-quince días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] <sup>4</sup> con número de cédula Profesional 1169695, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante dicha carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>



#### 9.- Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos en original de fecha 8-ocho días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, realizado por Estudios Geotécnicos y Materiales S.A. DE C.V. y signado por Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional 4846875, anexa carta Responsabilidad de fecha el mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, por el cual se hace responsable de dicho estudio.

#### 10.- Opinión emitida por la dependencia competente en materia de Protección Civil o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.V. en relación al análisis de riesgos que incluyan las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentre en operación o sean de nueva creación.

- Presenta oficio SAY-PCM/D/198/21-C, bajo el expediente No. PC/029/21/24 de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, dando un total por construir de 398.21 metros cuadrados del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta copia original de oficio No. DPCE-APM-043/2022, de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P., para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, el Folio IR22-250, contiene el proyecto **Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**: ubicado en [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED]

#### 12.- Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-62/24 mediante dictamen emitido por la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con número de oficio DGDV-0868/24 de fecha a los 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, y la ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección para la Atención al Cambio Climático, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha de recibido en fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.

#### 13. Estudio de impacto vial.

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

#### 14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

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

Por otra parte, conforme al artículo 20, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, penúltimo párrafo "...Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aún y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente".

- Presenta Póliza Número [REDACTED] con fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por Chubb Seguros México S.A., con una vigencia del día 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2024 a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio ubicado en [REDACTED]





**C) Requisitos para el trámite de Licencia de proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316).**

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 la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

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

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

- Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), numeral 4; Inciso B), numerales (3,6,8,9); Inciso A), numeral 3 respectivamente del presente Resolutivo.

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

- Presenta copia de instructivo y planos del número de expediente administrativo L-000006-22, con número de oficio SEDUSO 23276/2023, de fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés donde se autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> de acuerdo a la escritura pública con la que se acredita la propiedad del inmueble <sup>1</sup> sin [REDACTED] <sup>2</sup> e identificado con el expediente catastral <sup>2</sup> [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 471.62 metros cuadrados.

**V.- Pagar los derechos correspondientes.**

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

**D) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. (artículo 162).**

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

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

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

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



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

**VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$2,614.24 (dos mil seiscientos catorce pesos 24/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000031553 de fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000188-23-02 al expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- 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. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 1,2,2,5, Inciso B), numerales 3,3 respectivamente, del presente Resolutivo.

**VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);**

- Presenta copia de instructivo y planos (01 de 03 al 03 de 03) del número de expediente administrativo L-000006-22, con número de oficio SEDUSO 23276/2023, de fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés donde se autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 de acuerdo a la escritura pública con la que se acredita la propiedad del inmueble) [REDACTED] 1 e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 471.62 metros cuadrados.

**VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;**

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

**IX. Alineamiento Vial;**

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

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

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

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

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

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

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





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

- El giro solicitado de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados se considera como **PERMITIDO**, por lo cual no aplica, toda vez que el inmueble cuenta con autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, emitida en fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, dentro del Expediente administrativo número L-000006-22, con número de oficio SEDUSO 23276/2023, le genera un derecho reconocido a su favor.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Presenta copia de **Ficha ambiental**, recibida por la Dirección para la atención del Cambio Climático, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés.

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso D), numeral VII del presente Resolutivo.

**E) Otros documentos:**

- Presenta croquis de ubicación y levantamiento de Números Oficiales de predios colindantes, solicitando Asignar el número 4,300 - CUATRO MIL TRECIENTOS, correspondiente al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la [REDACTED] emitido por Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. correspondiente al mes facturado de fecha de Mayo del año 2024-dos mil veinticuatro
- Allega CD con el proyecto en digital.

**Dictámenes Internos**

- Mediante **Oficio No. DGDV-0868/24**, del expediente LTA-62/24, de fecha a 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000188-23-02** del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **oficio DPT/V/251/2023-** de fecha a los 31- treinta y un días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 **DPT/E/125/DICIEMBRE/2023** de fecha a los 30-treinta días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano 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 Resolutivo, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

**Dictámenes Externos**



- Mediante oficio **SAY-PCM/D/198/21-C**, bajo el expediente No. **PC/029/21/24** de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, la **Dirección de Protección Civil Monterrey** emite lineamientos de seguridad para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, dando un total por construir de 398.21 metros cuadrados del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta copia original de oficio No. **DPCE-APM-043/2022**, de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.**, para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, el Folio IR22-250, contiene el proyecto **Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**; ubicado en: [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED]

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, 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 los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; 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, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 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, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 B** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la [REDACTED] clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO**





**IMPACTO** en donde el uso solicitado para 2.3.1 **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se considera como **PERMITIDO**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, emitida en fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, dentro del Expediente administrativo número **L-000006-22**, con número de oficio **SEDUSO 23276/2023**, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTÍCULO 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.

**Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), **3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). **2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales** ( 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafé, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas ), **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

**TERCERO. Verificación Física.** De acuerdo a **Verificación ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 13-trece días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

1. "El inmueble identificado corresponde a lote baldío, el cual se encuentra delimitado con muro de block, malla y portón de acceso, en el suelo presenta firme de concreto perteneciente a construcción de tiempo atrás.
2. El predio no presenta construcción alguna.
3. Debido a que el predio no presenta avance de proyecto: no se observan cajones de estacionamiento.
4. Se anexan datos de microzonificación del sitio.
5. Se anexa reporte fotográfico".

**CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.**

**Datos de Construcción**

M2 Autorizados existentes: 130.00 m2

13821

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY  
AQUÍ SE RESUELVE



M2 por Demoler: 130.00 m2  
M2 por Construir: 368.16 m2  
M2 de Construcción total: 368.16 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Aprobar: 368.16 m2  
M2 de Edificación total: 368.16 m2  
No. de cajones de estacionamiento: 10-cajones

**QUINTO. - Cuadro de Áreas.**

|             | M2 AUTORIZADOS | M2 POR CONSTRUIR | M2 POR DEMOLER | M2 TOTAL | COMENTARIOS                                                                                                                                                                            |
|-------------|----------------|------------------|----------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planta Baja | 130.00         | 188.88           | 130.00         | 188.88   | 10 cajones de estacionamiento (9-nº estándar y 01-uno para discapacitados) cinco locales comerciales con baño y almacén cada uno, escaleras de acceso a primer nivel y área jardinada. |
| 1 Nivel.    |                | 179.28           |                | 179.28   | 5-cinco locales comerciales con baño y almacén cada uno, escaleras de acceso.                                                                                                          |
| Total       | 130.00         | 368.16           | 130.00         | 368.16   | Locales Comerciales y de Servicios Agrupados                                                                                                                                           |

**SEXTO. Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.**

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

| Superficie a Dictaminar:                        | 471.62 metros cuadrados |          |             |        |           |
|-------------------------------------------------|-------------------------|----------|-------------|--------|-----------|
| Lineamientos                                    | NORMA                   |          | PROYECTO    |        | OPINIÓN   |
|                                                 | COEF                    | M2       | COEF        | M2     |           |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)   | 0.75                    | 353.72   | 0.40        | 188.88 | SI cumple |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 5.0v                    | 2,358.16 | 0.78        | 368.16 | SI cumple |
| ÁREA LIBRE                                      | 0.25                    | 117.90   | 0.60        | 282.74 | SI cumple |
| C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)            | 0.15                    | 70.74    | 0.17        | 79.02  | SI cumple |
| NIVELES MÁXIMOS                                 | HASTA 12 NIVELES        |          | 02- NIVELES |        | SI cumple |
| ALTURA MÁXIMA POR NIVEL                         | 4.00 METROS             |          | 3.40 METROS |        | SI cumple |

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.

#### SEPTIMO. Análisis del Estacionamiento.

| GIRO ESPECIFICO                              | 1 CAJÓN POR CADA  |        | PROYECTO |                 | SOLUCIONA CON                                                   | OPINIÓN   |
|----------------------------------------------|-------------------|--------|----------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
|                                              | CANTIDAD          | UNIDAD | CANTIDAD | REQUIERE        |                                                                 |           |
| Locales Comerciales y de Servicios Agrupados | 20                | M2     | 200 m2   | 10-diez Cajones | 10- diez CAJONES (09- estándar y 01- cajon para discapacitados) | SI cumple |
| REQUIERE                                     | Total =10 CAJONES |        |          |                 |                                                                 |           |

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

#### OCTAVO. Alineamiento Vial.

- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial TV-000490/21 en fecha 16-dieciséis días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la Avenida Ruiz Cortines, sin número, Fraccionamiento Residencial Lincoln, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica para la [REDACTED] deberá respetar su propiedad de acuerdo a las escrituras, para la [REDACTED] deberá respetar del eje de la avenida 19.25 metros a cada lado y en la esquina formada por la intersección de la calle Nueva Amsterdam y la Avenida Ruiz Cortines deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

#### NOVENO. Opiniones Técnicas:

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la [REDACTED] clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** en donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se considera como **PERMITIDO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables

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 y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, respecto del inmueble ubicado en: [REDACTED] identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con una superficie total de 471.62 metros cuadrados, y 130.00 metros cuadrados por demoler, y 368.16 metros cuadrados de construcción total.

**SEGUNDO.** De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

- a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:



1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente "el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.





20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos** (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. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**.
4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
16. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
19. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
20. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
23. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

**c) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:**

La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-0868/24, dentro del dictamen LTA-62/24 de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los lineamientos técnicos



ambientales correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, del expediente administrativo L-USDE-000188-23-02 de un predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]. <sup>1</sup> **Deberá cumplir con los siguientes términos:**

**Durante la etapa de demolición total y construcción. -**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver tabla 1 del numeral 6.1 de NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de demolición y construcción (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
4. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de la demolición y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de demolición y construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. Las obras de demolición y construcción que correspondan a la clasificación grande (ver tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
11. En caso de que los residuos de demolición y construcción sean igual o arriba de 80m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado para cumplir con lo establecido NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
12. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
13. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
14. 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.
15. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
16. 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 carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
17. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición y construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
18. El almacenamiento del material a granel en la obra de demolición y construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un suspensor de polvos.
19. En las estructuras mayores a 2 pisos (0 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.





20. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
21. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparada para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supensor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
22. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
23. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
24. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
25. 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).
26. 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.
27. 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.
28. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
29. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
30. 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 construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
31. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

**Durante la etapa de operación. -  
Generales**

32. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y/o aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, 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 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de NAE).
33. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
34. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
35. 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.

**Aspecto Ambiental  
Ruido y/o Vibraciones**

36. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
37. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).



38. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

39. 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.

#### **Contaminación del Suelo**

40. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

41. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

42. 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.

43. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

44. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

45. 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.

#### **Emisiones al Aire**

46. En caso de que los locales comerciales cuenten con un área de cocina, ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), 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 estructura que permita cuantificar la cantidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

47. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

48. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.

49. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos al drenaje sanitario o pluvial.

50. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

51. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

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

53. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

54. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

#### **Reforestación**

57. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-440-23 el cual no requirió reposición de arbolado.

58. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12-doce árboles de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 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) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 27-veintisiete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 39-treinta y nueve árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

59. 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.

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





b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

- Mediante oficio número **DPT/V/251/2023**, de fecha 31-treinta y un día del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:
- El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/23276/2023 para el expediente administrativo L-000006-22 de fecha 14 de junio de 2023.

La presente se circunscribe a los aspectos de **VIALIDAD**, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, 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.

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

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

c) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:

Mediante oficio número **DPT/E/125/DICIEMBRE/2023**, de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y **Memoria de Calculo** realizada por el Ing. **4** con número de Cédula Profesional 1169695, como **Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos** firmada por el Ing. **4** con número de cédula Profesional 4846875, presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto **Cumple** desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

La presente se circunscribe a los aspectos de **SEGURIDAD ESTRUCTURAL**, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por ésta Dirección, para 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 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.

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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





- Calentadores integrados de agua

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, 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

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

• Mediante oficio SAY-PCM/D/198/21-C, bajo el expediente No. PC/029/21/24 de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, la **Dirección de Protección Civil Monterrey** emite lineamientos de seguridad para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, dando un total por construir de 398.21 metros cuadrados del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

• Presenta copia original de oficio No. DPCE-APM-043/2022, de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.**, para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios, el Folio IR22-250, contiene el proyecto **Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (10 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**; ubicado en: [REDACTED] 1 con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

**QUINTO.** En cuanto al Uso de Edificación este 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. Con base en la fracción II, del artículo 319



de la referida Ley, 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.

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

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

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

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



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE

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



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

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

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

SCS/OCRA/MACS/NGCG/FAGR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Amir Josafat Pourshojai Castilla en su carácter de propietario siendo las 11:07 horas del día 15 del mes de 10 del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Rubi Paz Delgado

NOMBRE Amir Josafat Pourshojai Castilla

FIRMA [Firma]

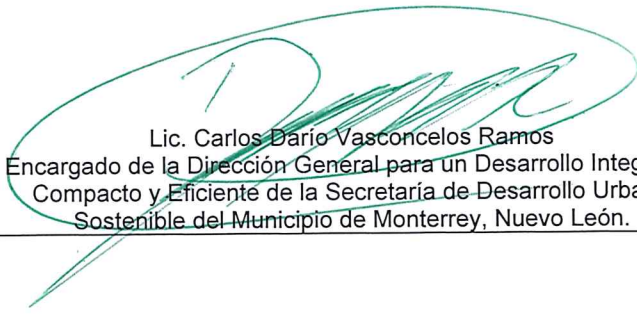
FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

IDENTIFICACIÓN 5



# CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL    |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente                                                     | L-USDE-000188-23-02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          | Fecha de Clasificación                                         | 19 de noviembre 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 12-2025 Ordinaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                          | Fecha de Desclasificación                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                          | Confidencial                                                   | 1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Póliza, 7. Firma autógrafa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público           |  <p>Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos<br/>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |