



OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

INSTRUCTIVO

**APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LOS C.C. EDUARDO
TOMAS HOVELMAN CADAVAL, CECILIA ISABEL HOVELMAN
CADAVAL Y ALEJANDRO OCTAVIO HOVELMAN CADAVAL.**

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

1

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000346-24-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 11-once de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. **EDUARDO TOMAS HOVELMAN CADAVAL, CECILIA ISABEL HOVELMAN CADAVAL Y ALEJANDRO OCTAVIO HOVELMAN CADAVAL**, propietarios del inmueble ubicado en:

1

con expediente catastral

2

con una superficie de 1007.59 metros cuadrados;

solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (09 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIOS (CASA DE ASISTENCIA)** 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 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 y 91 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, y artículos 160, y 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 licencia de demolición parcial, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

Demolición Parcial (hasta 200 M2 de construcción)

Demolición Parcial (mayores a 200 M2 de construcción)

Demolición Total (hasta 200 M2 de construcción)

Demolición Total (mayores a 200 M2 de construcción)

Considerando que la **DEMOLICIÓN PARCIAL** es de **33.73** metros cuadrados, se clasifica como **Demolición Parcial (hasta 200 m² de construcción)**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 5, 7, 8, (obligatorios), requisito número 4 derogado, 6, 9 y 10 (no aplica), de acuerdo al 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 por el Director Responsable de Obra;

- Presenta Solicitud de trámite firmada por los C.C. Eduardo Tomas Hovelman Cadaval, Cecilia Isabel Hovelman Cadaval y Alejandro Octavio Hovelman Cadaval, en su carácter de propietarios del predio ubicado en la [REDACTED] 1, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (09 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIOS (CASA DE ASISTENCIA)**, signado también por el Director Responsable de Obra, [REDACTED] 3 con cédula profesional 2475977, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 19,348-diecinueve mil trescientos cuarenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 13-trece días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene **CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DEL 100% CIENTO POR CIENTO DE INMUEBLE ENTRE ASCENDIENTE Y DESCENDIENTES**, del predio identificado con el número catastral 70)31-157-001; en el cual figura la señora BEATRIZ IVETTE CADAVAL ZUBIRIA como "LA DONANTE" a favor de sus hijos los señores CECILIA ISABEL HOVELMAN CADAVAL, EDUARDO TOMAS HOVELMAN CADAVAL Y ALEJANDRO OCTAVIO HOVELMAN CADAVAL como "LOS DONATARIOS". Inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 143/92514/2023 de fecha 11-once días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en el Municipio de Santiago, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaria Pública Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y con Residencia en este Municipio; en la cual ratifica el escrito de Rectificación de Medidas y Superficie del Lote de terreno número 35-treinta y cinco, de la manzana "F" de la [REDACTED] 1 el cual cuenta con una superficie de 1 007.59 metros cuadrados. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 029/63,531/2024, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 29-veintinueve con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual comparece las señoras Ángela María González Martínez y Rosa Amelia González Martínez quienes otorgan Poder General Para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y Poder General para Actos de Dominio a favor de la señora MARIA GABRIELA GONZÁLEZ MARTÍNEZ; además se ratifica en todas y cada una de sus partes el contenido de **CONTRATO DE COMODATO** celebrado en fecha 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual figuran por una parte Rodolfo Gerardo González Martínez, Ángela María González Martínez, Rosa Amelia González Martínez, María Gabriela González Martínez, Lorena Beatriz González Martínez, Ricardo David González Martínez como "COMODANTES" y por otra parte Eduardo Tomas Hovelman Cadaval, Alejandro Octavio Hovelman Cadaval y Cecilia Isabel Hovelman Cadaval como "COMODATARIOS"; mediante el cual se concede al comodatario el gozo de 10-diez caiones de estacionamiento ubicados en el inmueble localizado en la [REDACTED] 1 las partes establecen como duración del presente contrato el de tres años empezando a correr el 26-veintiseis días del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro al 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2027-dos mil veintisiete.

- Presenta Carta Poder Simple de fecha 21-veintiún días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual los C.C. Cecilia Isabel Hovelman Cadaval, Eduardo Tomas Hovelman Cadaval y Alejandro Octavio Hovelman Cadaval en su carácter de Propietarios, otorga a favor del C. Carlos Valenzuela Contreras, un poder amplio, cumplido y bastante para que a su nombre y

7. Programa de Demolición;

- Presenta Secuencia de Demolición Parcial de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborada y signada por el Ing. Civil Gerardo Guerra Ramírez con cédula profesional número 2475977 para el predio ubicado en [redacted] con expediente catastral [redacted] 1

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

- Presenta Carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el [redacted] con cédula profesional número 2475977, para el predio ubicado en [redacted] 1

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

10. Póliza de Seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

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

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

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

- Presenta 13-trece fotografías del predio (08-ocho fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores) impresas a color.

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

- Acompaña copia simple de recibo de pago expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad del periodo facturado del 30-treinta días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro al 31-treinta y un días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [redacted] 1

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

- No aplica este Requisito para el trámite que nos ocupa.



OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de 94.20 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción.**

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

Considerando que la Regularización de construcción es de 94.20 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, apartado A) numerales 1, 2 y 3; del presente acuerdo.

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

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos Oficiales (1 de 2 y 2 de 2), con Oficio número SEDUSO/03653/2024 dentro del expediente administrativo L-000184-22, de fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (09 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIO (CASA DE ASISTENCIA)** en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1
- Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 ene una superficie de 1,007.59 metros cuadrados.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondiente al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (09-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIO (CASA DE ASISTENCIA)**, signados por los C.C. Eduardo Tomas Hovelman Cadaval, Cecilia Isabel Hovelman Cadaval y Alejandro Octavio Hovelman Cadaval en su carácter de propietarios del predio ubicado en la [REDACTED] 1
- Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 los cuales contienen: plantas arquitectónicas, planta de demolición, 04-elevaciones, 02-cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio; signados también por el Director Responsable de Obra el [REDACTED] 3 con cédula profesional 2475977, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de resolutivo de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000309-22 de fecha a los 29-veintinueve días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que si se preve la modificación del plano de la vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED] 1 además en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas.

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

- Presenta copia simple de Oficio No. DPCE-SAP-AR-409-2022 de fecha 27-veintisiete días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Proyecto de Uso de Suelo para Locales y Casa de Asistencia Tec, a ubicarse en la [REDACTED] 1 e identificado con el expediente catastral No [REDACTED] 2

9. Estudio de impacto vial.

- No aplica este requisito para este tipo de trámite, sin embargo, en antecedente con Oficio número SEDUSO/03653/2024, dentro del expediente administrativo L-000184-22, en el apartado Considerando, séptimo, OPINIONES TÉCNICAS, inciso c); la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió mediante oficio DGMEP/212/2023 de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, opinión técnica en materia de Movilidad, concluyendo que el proyecto es factible habilitar el acceso vehicular sobre la [REDACTED] 2 desde el punto de vista vial.



OFICIO N° SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

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

- Presenta Estudio de Revisión Estructural de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; elaborado por la Arq. **3** con cedula profesional número 6191316, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado ubicado en la **1**

identificado con el expediente catastral No. **2**

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos 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;

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

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 simple de Instructivo y Planos Oficiales (1 de 2 y 2 de 2), con Oficio número SEDUSO/03653/2024 dentro del expediente administrativo L-000184-22, de fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (09 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIO (CASA DE ASISTENCIA)**, en el inmueble ubicado en la **1**

identificado con el expediente catastral No. **2** el cual tiene una superficie de 1,007.59 metros cuadrados.

V. Pago de derechos correspondientes;

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$3,647.95 (tres mil seiscientos cuarenta y siete pesos 95/100 M.N.), con número de Folio 3170000035922 de fecha 12-doce días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000346-24 al expediente catastral **2**

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

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

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente

catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 1, 2, 2 y 3; y B) numeral 4; de la presente determinación

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

*En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del Plano oficial del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral 4 de la presente determinación

*En cuanto al plano de construcción autorizada, presenta plano de antecedente aprobado por la Dirección de Obras Públicas de Monterrey, Nuevo León de fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 1964-mil novecientos sesenta y cuatro. Inscrito ante el Departamento de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 1964-mil novecientos sesenta y cuatro; además en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (09-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicio (Casa de Asistencia), por lo cual queda subsanado este requisito.

VII. Derogado.

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

- Presenta 13-trece fotografías del predio (08-ocho fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores) impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral 7, del presente acuerdo.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral 10, del presente acuerdo.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral 8, del presente acuerdo.

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; y



OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

- No aplica, toda vez que el inmueble ya cuenta con antecedentes de Uso de Suelo para la función solicitada, tal y como se describe en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) numeral 2 del, presente acuerdo.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta copia simple de ficha ambiental de fecha de recibido a los 09-nueve días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del predio identificado con el expediente catastral No **2** para los giros de Locales Comerciales y de Servicio Agrupados y Casa de Asistencia.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$3,647.95 (tres mil seiscientos cuarenta y siete pesos 95/100 M.N.), con número de Folio 3170000035922 de fecha 12-dos días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000346-24-02 al expediente catastral 7031-157-001.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral adicional III del presente acuerdo.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral 2 y C), fracción III; del presente acuerdo.

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

- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro como Perito Responsable de Demolición Parcial el Ing. Civil **3** con cédula profesional número 2475977, para el predio ubicado en la **1**

2 identificado con el expediente catastral **2**

- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, como Responsable de Dictamen Estructural. la Aro. **3** con cédula profesional número 6191316, para el predio ubicado en la **1**

2 e identificado con el expediente catastral No **2**

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

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

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

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 2, 2, 1 y adicional numeral I; B) numeral 4, C) fracción V y D) numeral V, XIV, XV y XVI; del presente acuerdo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) numeral 4; del presente acuerdo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, presenta plano de antecedente aprobado por la Dirección de Obras Públicas de Monterrey, Nuevo León de fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 1964-mil novecientos sesenta y cuatro. Inscrito ante el Departamento de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 1964-mil novecientos sesenta y cuatro; además en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (09-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicio (Casa de Asistencia), por lo cual queda subsanado este requisito

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

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

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto/arquitectónico, oficios antecedentes, 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 aplicable al presente asunto; 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



OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

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, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce; Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 103, con fecha 15-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito TEC, aprobada en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 04-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Plano de Estrategias de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del Distrito Tec (E01), en donde el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en donde la Zona es Clasificada como **ZONA DE MEJORAMIENTO TIPO C**; cabe mencionar que, tomando en cuenta lo indicado en el apartado de requisitos de la presente determinación, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con una autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (09-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGUPADOS) Y SERVICIO (CASA DE ASISTENCIA)** mediante Oficio N° SEDUSO/03653/2024 y N° de expediente administrativo L-000184-22, de fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro; por lo que queda señalado que el predio en análisis, ya cuenta con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. Verificación física. En fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, el **3** con número de gafete 66626, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la **1**

a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que no se da uso alguno, la edificación encontrada, en cuanto a su estructura y sus instalaciones si corresponden a locales comerciales y un área habitacional, en el mismo aún no se inicia con trabajo de demolición alguno".

Punto número 2.- "La edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, si se respetan los m2. De construcción, niveles, áreas libres y de jardín, aún no se da uso a la propiedad, pero las áreas comerciales y la habitacional si se encuentran debidamente definidos, y con las instalaciones para cada una de los giros, aún no se inicia con los trabajos de demolición, al momento de la visita no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación alguno".

Punto número 3.- "En el predio aún no se encuentran delimitados los cajones de estacionamiento se existen libres las áreas para habilitar los mismos, además a un costado de la propiedad sobre de la misma calle asunción existe un predio al que se da uso en su totalidad de estacionamiento público y los cajones que presentan como opción de estacionamiento si existen y están en uso".

Punto número 4.- "Se anexa zonificación en que se refieren los usos y números oficiales de los lotes colindantes al que nos ocupa".

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

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

Datos de Construcción

M2 Autorizados: 595.94 m2
M2 por Demoler parcialmente: 33.73 m2
M2 por Regularizar: 94.20 m2
M2 de Construcción total: 656.41 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 656.41 m2
M2 de Construcción total: 656.41 m2
Número de cajones de estacionamiento en predio: 08-cajones
Opción de Estacionamiento: 10-cajones
Total de cajones de estacionamiento: 18-cajones

QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas:

NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 POR DEMOLER	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta Baja	595.94	33.73	84.84	647.05	Estacionamiento para 18-cajones [08-cajones dentro del predio (07-cajones estándar y 01-cajón para discapacitados) y 10-cajones estándar en comodato], área de jardín, vestíbulo para locales, vestíbulo para locales, 06-Locales Comerciales con ½ baño cada uno, 02-Locales Comerciales con ½ baño y almacén y 01-Local Comercial con ½ baño y cocina, 02-terrazas cubiertas, 01-terrazza descubierta, Casa de Asistencia (estancia, cocina, baño completo, 01-Recamara de la Propietaria, 01-recamara,



OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

					baño completo compartido, distribuidor, 01-recamara con baño completo y vestidor, patio de servicio y terraza descubierta).
1 Nivel	----	----	9.36	9.36	Cuarto de triques.
TOTAL	595.94	33.73	94.20	656.41	COMERCIO (09-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIO (CASA DE ASISTENCIA)

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DENSIDAD DE ACUERDO CON ANTECEDENTES DE APROBACIÓN. De acuerdo al antecedente de aprobación, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 04-cuatro de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, Oficio número SEDUSO/03653/2024 dentro del expediente administrativo L-000184-22 en el cual se aprueban los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec 2013-2025, en donde se le fijaron los siguientes lineamientos urbanísticos, lo cual se aprecia en el Considerando Tercero, de la referida aprobación.

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	1,007.59 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	806.07	0.64	647.05	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	2,518.97	0.65	656.41	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	201.52	0.36	360.54	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	100.75	0.10	101.80	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	08 NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.25 METROS		SI cumple

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

XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel

será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...".

*Al respecto, mediante Oficio No. PRT/292/2025, de fecha 10-diez días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una opinión factible, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel, con una variación de 4.00-cuatro metros a una altura de 4.25-cuatro punto veinticinco metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (09-Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicio (Casa de Asistencia) en el inmueble ubicado en la [REDACTED] con número de expediente catastral [REDACTED] 2 expediente administrativo L-USDE-000346-24-02. Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que éste cumple con la altura permitida en la zona, de acuerdo a la ubicación del inmueble.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO. Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado. De acuerdo al antecedente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 04-cuatro de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, Oficio número SEDUSO/03653/2024 dentro del expediente administrativo L-000184-22.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados	1-un cajón por cada 30.00 m2	*220.65 m2/30.00 m2= 07-cajones	18-CAJONES 08-cajones descubiertos dentro del predio (07-cajón estándar y 01-cajón para discapacitados) y 10-cajones en arrendamiento.	SI CUMPLE
3.8.1 Casa de Asistencia	2 cajones por cuarto	03 Recamaras = 06 cajones		
REQUIERE UN TOTAL		13-TRECE CAJONES		

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

De acuerdo a lo establecido por el artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios; además en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec en el punto 11.1.2 Normas para Usos del Suelo y de Estacionamientos, punto 2, se menciona: "en el caso de edificaciones localizadas al interior de Polígonos de Actuación, en donde se lleven a cabo acciones de mejoramiento del espacio público bajo la modalidad de calle completa, se podrá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento en predios cercanos, bajo las siguientes condicionantes: a) El estacionamiento a distancia podrá ser de hasta el 100% del requerimiento. b) el inmueble a utilizar como estacionamiento a distancia, se deberá ubicar dentro de un radio de 200 metros, medido a partir del centro del predio en donde se ubica el desarrollo o en su caso cuente con un sistema de transporte directo entre la edificación y el estacionamiento a distancia.

Para lo cual, se presenta contrato de comodato celebrado en fecha 26-veintiseis de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro (mismo que quedó descrito en el apartado de requisitos de esta determinación), mediante el cual se concede el uso gratuito para el uso de 10-diez cajones de estacionamiento ubicados en el predio ubicado en calle



OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

Asunción, Número 211, en la Colonia Alta Vista en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; que de acuerdo a Verificación Ocular realizada en fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro; punto 3, se menciona lo siguiente: "...sobre la misma calle asunción, existe un predio al que se le da uso en su totalidad de estacionamiento público y los cajones que presentan como opción de estacionamiento si existen y están en uso". Por lo cual se da cumplimiento al requerimiento de cajones solicitado.

OCTAVO. Alineamiento Vial: Presenta copia simple del resolutivo de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV No. 000309-22** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED] además deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas de estas vialidades.

NOVENO. Dictámenes Internos y Externos.

a). DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/075/2025** dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-14/25**, de fecha a 05-cinco días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamiento Técnico Ambiental correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000346-24-02, ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED]
- Mediante oficio número oficio **PRT/123/2024** de fecha a los 21-veintiún días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio No. **PRT/292/2025** de fecha 10-diez días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Opinión Técnica referente a **variación de altura**, el cual fue realizado en relación a los documentos que fueron proporcionados, se considera **FACTIBLE**.

b). DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-409-2022** de fecha 27-veintisiete días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Proyecto de Uso de Suelo para Locales y Casa de Asistencia Tec. a ubicarse en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED]

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 aquí expuestos, y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (09-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y SERVICIO (CASA DE ASISTENCIA)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 1,007.59 metros cuadrados, con 656.41 metros cuadrados de construcción total, ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] y con número de expediente administrativo L-USDE-000346-24-02.

SEGUNDO. Que en base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC** en donde da frente a la **Avenida Luis Elizondo**, en una Zona clasificada como **ZONA DE MEJORAMIENTO TIPO C**, el cual cuenta con antecedente de aprobación, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 04-cuatro de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, Oficio número SEDUSO/03653/2024 dentro del expediente administrativo L-000184-22, para los usos solicitados de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS y 3.8.1 CASA DE ASISTENCIA**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Parcial, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Ing [REDACTED] 3 con cédula profesional 2475977, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de recna a los 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, además de considerar lo siguiente:

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

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

- Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 y 2 de 2)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
- 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.
- Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Comercio (09- Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) y Servicio (Casa de Asistencia)**.
- Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 18-dieciocho cajones de estacionamiento (08-ocho cajones en predio ubicado en la [REDACTED] 1 y 10-diez cajones en predio ubicado en [REDACTED] 1, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
- Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 100.75 metros cuadrados de área de jardín que requiere el proyecto.



OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

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

En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/075/2025 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-14/25 de fecha 05-cinco días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e imagen Urbana de Monterrey.

Durante la etapa de demolición parcial. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la demolición (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de la demolición deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
4. Los generadores de residuos de demolición deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCA, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (numeral 9.2.1.2. del NAE).
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. En caso de que los residuos de demolición sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
10. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 del NAE).
11. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
12. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1/13 del NAE).
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
14. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).



OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

15. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (numeral 6.1 del NAE).

16. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).

17. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).

18. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

19. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).

20. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 del NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

21. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).

22. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).

23. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

24. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del RPA e IUM).

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

25. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).

26. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales) y de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para para casa de asistencia).

27. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).

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

Contaminación del Suelo

29. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural. (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

30. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).

31. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).

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

33. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

34. En caso de contar con área de cocina o cualquier otra área que cuente con emisiones a la atmósfera, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la cantidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).

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

Contaminación del Agua

36. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).

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

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

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

Manejo de Residuos Sólidos

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



OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

Estado.

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

Reforestación

45. Deberá respetar el arbolado presente en el predio de acuerdo a oficio presentado el día 21 de enero del presente año, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
46. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022; Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) y deberá de contar 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 8-ocho árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 09-nueve árboles de las características arriba mencionadas debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia de su adaptación, en el caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

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

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/123/2024 de fecha a los 21-veintinueve días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma factible lo siguiente:

CONCLUSIONES:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 2 planos oficiales del proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-184-22 se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio SEDUSO/03653/2024 para el expediente administrativo licencia L-184-22 de fecha 4 de septiembre del 2024.

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

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

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

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

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

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmico 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



OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

- Calentadores solares de agua

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

- Mediante Oficio No. **DPCE-SAP-AR-409-2022** de fecha 27-veintisiete días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, Protección Civil de Nuevo León emitió Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Proyecto de Uso de Suelo para Locales y Casa de Asistencia Tec. a ubicarse en la

identificado con el expediente catastral No. 2

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

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

QUINTO. La licencia de uso de edificación no tendrá vencimiento, y se estará a lo ordenado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el cual establece "... La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido...". En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. 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 apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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.



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO No SDU/04418/2025
EXP. ADM: L-USDE-000346-24-02

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 administrativamente actuando, el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

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

Scs/Ocra/Macs/Algl/Cadtr

Siendo las 11:10 horas del día 17 del mes de Diciembre del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Eduardo Tomas Hovelman Cadaral en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE:

FIRMA:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE:

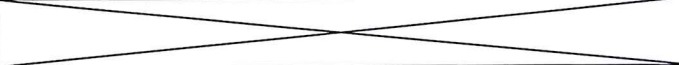
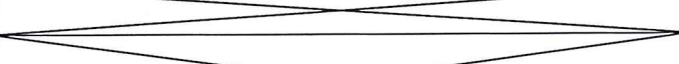
FIRMA:

16584



25
MTY
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000346-24-02
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector).
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.