



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. MIRIAM MAYELA GARZA GUERRA,
NORA ANGÉLICA VILLARREAL NEAVEZ
Y ADRIÁN HÉCTOR GARZA GUERRA



PRESENTES.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dictó un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000364-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, por los C. C. MIRIAM MAYELA GARZA GUERRA, NORA ANGÉLICA VILLARREAL NEAVEZ y ADRIÁN HÉCTOR GARZA GUERRA, propietarios del inmueble ubicado en la

1 e identificado con el número de expediente catastral **2** a través de la cual pretenden obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 900.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 652.34 metros cuadrados, de los cuales 530.14 metros cuadrados son por demoler, 122.20 metros cuadrados son por regularizar y 485.06 metros cuadrados son por ampliar, para resultar una construcción total de 607.26 metros cuadrados, de los cuales 485.06 metros cuadrados corresponden al uso de edificación solicitado para Comercio (10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados). Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, 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, artículos 20, 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, Nuevo León:

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:

Considerando que la DEMOLICIÓN PARCIAL es de 530.14 metros cuadrados, se clasifica como Demolición Parcial (mayor de 200 m2 de construcción), por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), requisito número 4 derogado y 5 (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. Miriam Mayela Garza Guerra, Nora Angélica Villarreal Neavez y Adrián Héctor Garza Guerra, en su carácter de propietarios del predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cedula profesional 8642802, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 26-veintiseis de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 18,116-dieciocho mil ciento dieciséis, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Notario Público Suplente en funciones y adscrito a la Notaría Pública número 115-ciento quince de la cual es Titular el Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; relativo a un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, los **C.C. Miriam Mayela Garza Guerra, Nora Angélica Villarreal Neavez y Adrián Héctor Garza Guerra**, adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] con una superficie de **900.00 metros cuadrados**; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante, los **C.C. Miriam Mayela Garza Guerra, Nora Angélica Villarreal Neavez y Adrián Héctor Garza Guerra** en su carácter de propietarios y como Apoderado el **C. Víctor Hugo Romero González**, para que realice los trámites ante esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en la cual presenta como testigos a los [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Miriam Mayela Garza Guerra, expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (**Propietaria**).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Nora Angélica Villarreal Neavez, expedida por el Instituto Federal Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (**Propietaria**).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Adrián Héctor Garza Guerra, expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (**Propietario**).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Víctor Hugo Romero González, expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (**Apoderado y Gestor**).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [REDACTED] 3 [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (**testigo**).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [REDACTED] 3 [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (**testigo**).



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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 409A -1313 con fecha de pago 22-veintidós de enero del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

4. Derogado

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

- No aplica

6. 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 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C.C. **Miriam Mayela Garza Guerra, Nora Angélica Villarreal Neavez y Adrián Héctor Garza Guerra** en su carácter de propietarios del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL REGULARIZACIÓN Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL (UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 8642802, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

7. Programa de Demolición;

- Presenta Secuencia de Demolición Parcial elaborada y signada por el [REDACTED] 3 con cedula profesional número 8642802 para el predio ubicado en la [REDACTED] 1

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

- Presenta Carta Responsiva de Director Responsable de Obra, de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, y Carta Responsiva en Formato Oficial de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el [REDACTED] 3 y copia de cedula profesional número 8642802.

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;

- Mediante oficio SSPCDPC/D/4574/23, con número de expediente número PC/662/21/24, y Tarjeta Folio Nº 1295/23 de fecha 30-treinta de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emitió el Dictamen de Lineamientos de Seguridad para la **Demolición parcial** que se llevará a cabo en [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte

solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- Presenta copia simple de Póliza Número **6** expedida por PRIMERO SEGUROS S.A. DE C.V. con fecha de emisión 13-trece de mayo del 2025-dos mil veinticinco, y con una vigencia del día **01/JUNIO/2025 hasta el día 1/JUNIO/2026, con Cobertura Responsabilidad Civil a Terceros;** en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la **1**

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

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 05-cinco de febrero del 2025-dos mil veinticinco al 04-cuatro de abril del 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la **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 Obispado 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, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

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

- Presenta documentos físicos y archivo digital en formato USB y CD.



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

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

En caso de demoliciones menores a 60 metros cuadrados de construcción no se requerirá carta responsiva de Director Responsable de Obra

- Toda vez que solicita una demolición de 530.14 metros cuadrados, presenta carta responsiva de fecha 26-veintiséis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, signada por el 3 con cédula profesional número 8642802.

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

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;*
- 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 **122.20** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**.

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: *"...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 **122.20** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 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), de acuerdo al Artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en A) numerales 1, 6, 2 y 3, respectivamente, del presente apartado de Resultando,

2. Acreditar la Licencia de Uso de Suelo o Edificación

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano (1 de 1), con número de Oficio SEDUSO 03575/2024, de fecha 02-dos de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro emitido dentro del expediente administrativo L-USDS-000224-23-03, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (10-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de 900.00 metros cuadrados.

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

- No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta resolución del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000424-23 de fecha 13-trece de julio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la [REDACTED] 1 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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;

- Mediante oficio SSPCDPC/D/3763/23, con número de expediente número PC 613/21/24, y Tarjeta Folio N° 1094/23 de fecha 13-trece de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **UNIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** ubicarse en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

9. 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.

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 23-veintitrés de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, anexa Carta Responsiva de fecha en el mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro realizada por el **3** con número de cedula profesional 4335995 para la **Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Habitacional (Unifamiliar) y Comercio (10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)** ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2**

C. Para el trámite de licencia de construcción (Ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

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 **Ampliación** de construcción de **485.06** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b**.

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

Considerando que la **Ampliación** de construcción es de **485.06** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, (obligatorios), requisito número 11 (Derogado), 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 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, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
7. Alineamiento Vial.
10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en **A)** numeral 1, inciso **B)** numeral 3, inciso **A)** numerales 6, 2 y 3, e inciso **B)** numerales 7 y 8, respectivamente, del presente apartado de Resultandos.

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha 22-veintidós de enero del 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el [REDACTED] **3** con número de cédula Profesional 4335995, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] **1** con expediente catastral [REDACTED] **2**

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 realizados y signados por el [REDACTED] **3** con número de cedula profesional 4335995, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha en el mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] **1** identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 14-catorce de marzo del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Empresa "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S.A." y signado por [REDACTED] **3** con número de cédula Profesional 2114449, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 20-veinte de enero del 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado la [REDACTED] **1** con expediente catastral [REDACTED] **2**

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

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



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 geología y Estudio de hidrología

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

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

- Presenta copia simple de Póliza Número **6** expedida por PRIMERO SEGUROS S.A. DE C.V. con fecha de emisión 13-trece de mayo del 2025-dos mil veinticinco, y con una vigencia del día **01/JUNIO/2025** hasta el día **1/JUNIO/2026**, con Cobertura Responsabilidad Civil a Terceros; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la **1**

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

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

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

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;
 - II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y 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;
 - IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A) adicional fracciones I, II y III, e inciso B) numeral 2, respectivamente, del presente apartado de Resultandos.
- V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es

necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);

- Presenta ficha ambiental recibida en fecha 04-cuatro de agosto del 2023-dos mil veintitrés ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante Lineamiento Técnico Ambiental-5/25 con número de oficio GDV/151/25 de fecha 12-doce de marzo del 2025-dos mil veinticinco.
- VI. **Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses) cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;**
 - No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.
- VII. **En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,**
 - Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB.
- VIII. **Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.**

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

- I. **Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. **Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,**
- III. **Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;**
- IV. **Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A) numerales 2, 6, inciso C), numerales (6, 8, 9,), inciso B) numeral 2, e inciso A) numeral 3 respectivamente, del presente apartado de Resultandos.

V. Pago de derechos correspondientes;

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





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

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

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

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

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

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

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

IX. Alineamiento Vial;

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

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A) numerales 1, 2, 2, 3, 6, adicional fracción II, inciso B) numerales 7 y 8, inciso C) adicional fracción V, inciso A) adicional fracción III, e inciso B) numeral 2, respectivamente del presente apartado de Resultandos.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el inciso A) numeral 3 del presente apartado de Resultandos.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Regularización, demolición parcial, y ampliación).

VII. Derogado.

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

- En cuanto al reporte estructural fotográfico, este se encuentra incluido como "reseña fotográfica" dentro del estudio de revisión estructural de fecha 23-veintitrés de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, que se describe en el inciso B) numeral 10, del presente apartado de Resultandos.

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

- No aplica, toda vez que de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad el giro solicitado se encuentra Permitido.

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 recibo folio 3170000036068 de fecha 02-dos de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000364-24-02 al expediente catastral [REDACTED] 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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 26-veintiséis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro como **Director Responsable de Obra**, el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 8642802, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha en el mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Calculo y Planos Estructurales**, el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 4335995, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 20-veinte de enero del 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 2114449, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2



- Presenta carta Responsiva de fecha en el mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable del Reporte Estructural**, el **3** con número de cedula profesional 4335995. en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **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.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB y CD.
- F. 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 inciso A) numerales 2, 2,1, 1,3, adicional fracción I, del presente apartado de Resultandos.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 6 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación).

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 el supuesto establecido en este requisito.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y c), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 315 fracciones II, IV y V, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracciones I y II, 14 fracciones I punto 1.1 y II punto

2.3, 15 fracción I, 36, 39, 47, 49, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracciones V y VI, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II, IV y X, 91 y 125, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y XLIX, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y 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. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** [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 en fecha 08-ocho de julio del 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** dando a frente a la Avenida Simón Bolívar, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.1 VIVIENDA UNIFAMILIAR Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, son consideradas como **PERMITIDOS**. 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 Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL(UNIFAMILIAR) Y COMERCIO(10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, emitida en fecha **02-dos de septiembre de 2024- dos mil veinticuatro** dentro del **Expediente administrativo número L-USDS-000224-23-03**, 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, Nuevo León, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 07-siete de enero del 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación de un nivel, el cual consta de dos locales comerciales y un jardín al aire libre con diferentes especies de arbolado. Uno de los locales se encuentra vacío mientras que el segundo tiene un uso de venta de ropa (boutique). Mediante recorrido por el interior del inmueble, se logra verificar que el inmueble no presenta avance de construcción y/o demolición, por lo que no corresponde de acuerdo a plano de proyecto anexado. No se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a plano de proyecto anexado, se anexan datos de microzonificación en sitio. Se anexa reporte fotográfico del inmueble.

CUARTO.DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 Existentes:	652.34 m2
M2 por Demoler:	530.14 m2
M2 por Regularizar:	122.20 m2
M2 por Ampliar:	485.06 m2
M2 de Construcción total:	607.26 m2



Datos de Uso de Edificación

M2 de Edificación total: 607.26 m2
M2 por Autorizar para Comercio
(10-diez Locales Comerciales y de
Servicios Agrupados): 485.06 m2
M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2
Número de cajones de estacionamiento: 13- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE AREAS						
NIVELES	M2 EXISTENTES	M2 POR DEMOLE R	M2 POR REGULARIZAR	M2 POR AMPLIAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	652.34	530.14	122.20	242.53	364.73	AREA PARA CASA HABITACION UNIFAMILIAR, 06-LOCALES COMERCIALES, PASILLO,ESCALERAS,ESTACI ONAMIENTO PARA 13- CAJONES (01-UNO PARA DISCAPACITADOS), AREA DE JARDIN
PLANTA ALTA	0.00	0.00	0.00	242.53	242.53	ESCALERAS, PASILLO, 04- LOCALES COMERCIALES
TOTAL	652.34	530.14	122.20	485.06	607.26	01-CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, 10-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, ESTACIONAMIENTO PARA 13-CAJONES (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL ARTÍCULO 36 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN (CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO FRENTE A LA AV. SIMÓN BOLÍVAR)

Superficie a Dictaminar :	900.00 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	675.00	0.41	364.73	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 V	3150.00	0.67	607.26	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	225.00	0.59	535.27	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	135.00	0.16	144.27	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10 - NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.00 METROS		SI cumple

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO

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

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
1.1.1 UNIFAMILIAR	1-CAJÓN HASTA 200 M2 DE CONSTRUCCIÓN	122.20 M2 = 1-CAJÓN	13-CAJONES (01-UN CAJON PARA BICICLETAS, 01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1 CAJÓN POR CADA 20.00 M2	207.56 M2/ 20.00 M2=10-CAJONES		
3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS	1-CAJÓN POR CADA 200.00 M2	60.36 M2/200.00M2= 1 CAJÓN *		
TOTAL	12-CAJONES			

*Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que, en esa tesitura, se le informa al solicitante que solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueron tomadas en cuenta como tal (UBS), respetar proyecto presentado.

*El área de almacén es para uso propio de los locales comerciales y de servicios agrupados

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el Artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000424-23** de fecha 13-trece de julio del 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la 1 identificado con expediente catastral 2 en el cual se indica en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la 1 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

• Mediante Oficio No. **GDV-151/2025** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL -5/25**, de fecha a 12-doce de marzo del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite



Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000364-24-02**, ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con expediente catastral [REDACTED] ² los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante oficio número **PRT/209/2024** de fecha a los 18-dieciocho de diciembre del 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica respecto a la materia de VIALIDAD** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**, debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante oficio número **PRT/201/2024** de fecha a los 23-veintitrés de enero del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **OPINIÓN TECNICA ESTRUCTURAL**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio **SSPCDPC/D/4574/23**, con número de expediente número **PC/662/21/24**, y **Tarjeta Folio N° 1295/23** de fecha 30-treinta de octubre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió el Dictamen de Lineamientos de Seguridad para la **Demolición parcial** que se llevará a cabo en [REDACTED] ¹ identificado con expediente catastral [REDACTED] ² / el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- Mediante oficio **SSPCDPC/D/3763/23**, con número de expediente número **PC 613/21/24**, y **Tarjeta Folio N° 1094/23** de fecha 13-trece de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **UNIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** ubicarse en la [REDACTED] ¹ León, identificado con expediente catastral [REDACTED] ² y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20, 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y VI, 101 fracción IV y 104 fracciones I, II y VII 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; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, respecto del predio ubicado en la **1** e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **900.00 metros cuadrados**, con una construcción existente de **652.34 metros cuadrados**, de los cuales **530.14 metros cuadrados** son por **demoler**, **122.20 metros cuadrados** son por **regularizar** y **485.06 metros cuadrados** son por **ampliar**, para resultar una **construcción total de 607.26 metros cuadrados**, de los cuales **485.06 metros cuadrados corresponden al uso de edificación solicitado para Comercio (10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**.

SEGUNDO. La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:

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

Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Parcial, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto **3** con cédula profesional 8642802, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha a los 26-veintiseis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, 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.
- c. 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 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 Plano (1 de 1)**, 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 PARCIAL Y REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (10-DIEZ 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 para el 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 para el 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 para el 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 para el Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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, Nuevo León.
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, Nuevo León.

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.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **HABITACIONAL (UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **12 - cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 13-cajones**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **135.00 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.



14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

d) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/151/2025 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-5/25 de fecha 12-doce de marzo del 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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 y ampliación. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de demolición y ampliación 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 y ampliación 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 y ampliación 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 y ampliación, 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 y ampliación sean igual o arriba de 80 m2 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 descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
12. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 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 y ampliación 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 NAE).
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 6.1.5.1 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 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 (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 el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
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 artículo 11 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 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 10:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

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 jardines, o 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 (fracción I del artículo 74 del RPA e IUM).
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 los locales comerciales cuenten con área de cocina ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).
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 previo a la operación del establecimiento.
38. Los líquidos residuales 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 registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del 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, deberán 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 generen.
44. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

45. Deberá respetar el arbolado (de acuerdo a oficio presentado el día 11 de marzo 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 nativos con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-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 contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 07-siete árboles, (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Art. 92), por lo cual deberá arborizar en sitio la cantidad total de 08-ocho árboles de las características arriba mencionadas, debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por lo menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuo, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

8.

e) 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 **PRT/209/2024**, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro 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:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto, 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, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TECNICA 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 no sufre alteraciones en materia vial con respecto al proyecto aprobado con expediente administrativo L-USDS-224-23-03, manteniendo su estacionamiento y áreas viales sin cambios, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/03575/2024 para el expediente administrativo L-USDS-224-23-03 de fecha 02 de septiembre del 2024.

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

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

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud 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, Nuevo León; y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/201/2024 de fecha a los 23-veintitres de enero del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible lo siguiente:**

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8. Así mismo el Artículo 125 numeral 10. También el Artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León
- 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, Nuevo León.

- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:

- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

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 equipos 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



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

- Mediante oficio **SSPCDPC/D/4574/23**, con número de expediente número **PC/662/21/24**, y Tarjeta Folio **N° 1295/23** de fecha 30-treinta de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió el Dictamen de Lineamientos de Seguridad para la **Demolición parcial** que se llevará a cabo en [REDACTED] ¹ [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED] y el cual esta sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante oficio **SSPCDPC/D/3763/23**, con número de expediente número **PC 613/21/24**, y Tarjeta Folio **N° 1094/23** de fecha 13-trece de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **UNIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** ubicarse en la [REDACTED] ¹ [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

CUARTO. 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.

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

SEXTO. 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

LIC. CARLOS DARÍO 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/JEGH/GIM/BASH

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Nora Angelica Villarreal, quien dijo ser propietaria, y se identificó con INE; siendo las 21:00 horas del día 21 del mes Noviembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE:

Rubi Paz Degado

CREDENCIAL OFICIAL No.

242614

FIRMA:

[Firma manuscrita]

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE:

Nora Angelica Villarreal Navea

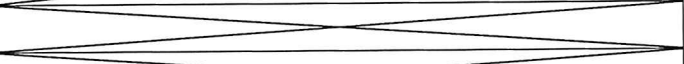
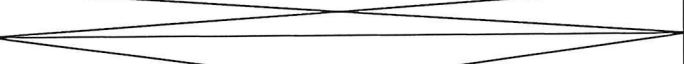
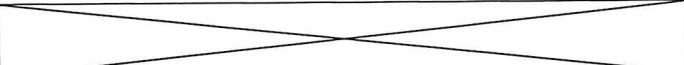
IDENTIFICACIÓN OFICIAL

5

FIRMA:

7

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000364-24-02
	Fecha de Clasificación	08 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 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza, 7. Firma autógrafa.
	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.