



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

INSTRUCTIVO

AL C. SERGIO MARES MORAN

DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de octubre de 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTA, la solicitud sobre el trámite de LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), presentada ante esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. SERGIO MARES MORAN como propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1

[REDACTED] e identificado con expediente catastral 2 [REDACTED] con una área de construcción existente de 112.87 metros cuadrados, con un área por construir de 112.50 metros cuadrados, área a regularizar de 77.15 metros cuadrados, construcción por demoler de 35.72 metros cuadrados, resultando una construcción total de 189.65 metros cuadrados, siendo un total de superficie de 151.07 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000352-24-03; cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley; artículos 160, 160 Bis y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 8, 9, 20, 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allego la siguiente documentación;

SEGUNDO: Que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se establece: "Para obtener...; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. PARA EL TRÁMITE DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN EL ARTÍCULO 311 FRACCIONES:

III Inciso a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, firmada por el **C. SERGIO MARES MORAN** como propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **151.07 metros cuadrados**; así mismo firmada por el Director Responsable de Obra el **C. ARQ. [REDACTED]** 3 con Cédula Profesional Número 1539925.

Con lo anterior, se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III Inciso b) Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio 3170000035967 de fecha 19-diecinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Suelo, con expediente catastral [REDACTED] 2 y asignando el número de expediente **Folio L-USDS-000352-24-03**; así como **Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2**.

Con lo anterior, se cumple con lo dispuesto por el Artículo 311 fracción III inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta Carta Poder en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 24-veinticuatro de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, en la cual el **C. SERGIO MARES MORAN** otorga un Poder Amplio, Cumplido y Bastante al **C. BENITO REYNA RODRÍGUEZ**, para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible Municipal, la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Ampliación y Regularización) y de Uso de Edificación para Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar) y Comercio (01-Un Local Comercial y de Servicios Agrupados), respecto del predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 presentando como testigos a las [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de Licencia para Conducir del Estado de Nuevo León expedida por el Instituto de Control Vehicular a nombre del **C. SERGIO MARES MORAN** con número de Folio [REDACTED] 4 (Propietario).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. BENITO REYNA RODRÍGUEZ** con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

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

Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso d) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta copia simple de Instructivo con Oficio Número SEDUSO/03677/2024 de fecha 04-cuatro de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo L-FLDA-000118-24-02, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Gobierno de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual se Autorizó la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL. COMERCIO Y SERVICIOS**, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de **151.07 metros cuadrados**.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos e) Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta juego de planos (1-uno de 1-uno) del proyecto correspondiente al trámite de **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, **plano de localización** del predio indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso f) Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 198** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Estudio de Movilidad, no es requerido para el presente caso.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso g) Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- En cuanto al **Estudio de Impacto Ambiental**, establecido como requisito para cada proyecto en específico, en el presente caso y de acuerdo a los Lineamientos Técnico ambiental-225/24 con No. Oficio GDV/265/2025 de fecha 26-veintiséis de mayo de 2025-dos mil veinticinco, emitidos por la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, documento en el cual no indica ser necesario presentar el Estudio de Impacto Ambiental para el predio ubicado en la la [REDACTED] 1 [REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

III. Inciso h) Estudio Geofísico, Geológico e Hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como *Alto y Muy Alto Riesgo*, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- El presente predio con domicilio en la [REDACTED] 1 [REDACTED] e identificado con el numero de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] se encuentra ubicado en una zona donde **NO PRESENTA RIESGO** Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León, por lo tanto, no requiere su presentación ante esta Secretaría.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso i) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M²-Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica, debido a que el presente proyecto es menor a lo requerido para presentar la Factibilidad de Servicios.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso j) Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M²-Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica, debido a que el presente proyecto es menor a lo requerido para presentar la Factibilidad de Servicio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

2. REQUISITOS DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en el **Artículo 160 BIS** del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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, Nuevo León 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 Suelo, 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;

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

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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;

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el **RESULTANDO SEGUNDO, PUNTO 1** de la presente resolución, y requerida a su vez en la fracción III del **Artículo 311** en sus respectivos incisos a), b), c), d), e), h), i y j) de la Ley de Ordenamiento Territorial y de Asentamientos Humanos para el Estado de Nuevo León.

II. Título que acredite la propiedad del predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 4794-cuatro mil setecientos noventa y cuatro**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de julio de 1972-mil novecientos setenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ SERNA SALINAS Notario Público Número 50-cincuenta en ejercicio en este Municipio, en la cual comparecieron **LA FIDUCIARIA DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en lo sucesivo "**LA FIDUCIARIA**" representada por el Señor Licenciado **EDUARDO VILLARREAL MARTÍNEZ**, por otra parte el Señor **SERGIO MARES MORAN**, en lo sucesivo "**EL BENEFICIARIO**" o "**DEUDOR**", y por otra parte "**CREDITO HIPOTECARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA**" representada por el Señor Licenciado **GONZÁLO TORRES BOTELLO** en lo sucesivo "**CRÉDITO HIPOTECARIO**", S. A. los cuales formalizan "**TRANSMISIÓN DE DOMINIO Y TITULACIÓN A FAVOR DEL "BENEFICIARIO" Y EXTINCIÓN PARCIAL DE FIDECOMISO**", en la cual se transmite el dominio y se otorga el título de propiedad sobre una porción de terreno en la [REDACTED] con una superficie de 151.07 m2, circundada por la [REDACTED] inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de Pago del Impuesto Predial** con Folio 341E-3422 de fecha de pago a 24-veinticuatro de marzo de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Presidencia Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º-sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Recibo de Pago** con número de folio 3170000035967 de fecha 19-diecinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Suelo con expediente catastral [REDACTED] y expediente administrativo **L-USDS-000352-24-03**, así mismo Inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, al cual se le asignó el.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 12-doce fotografías (06-seis fotografías exteriores y 06-seis fotografías del interior del predio) impresas a color.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

VII. 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.

VIII. 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;

- Presenta levantamiento físico de los predios colindantes, sin embargo, en el presente caso no aplica, toda vez que el predio se encuentra frente a un CBI-Corredor de Bajo Impacto, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, no le aplica la fracción I, correspondiente a la predominancia.

XII. 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 **Comprobante de Domicilio** para oír y recibir notificaciones, recibo expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, respecto al período facturado de junio de 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en la [REDACTED]

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta **Carta Responsiva**, de fecha 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, a nombre del Arquitecto [REDACTED] con Número de Cédula Profesional 1539925, como **Director Responsable de Obra** de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para (Comercio) 01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados y (Habitacional) Casa Habitacional Unifamiliar, para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] propiedad del C. SERGIO MARES MORAN.

3. 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.

En el presente caso la demolición es de 35.72 metros cuadrados, la cual, se clasifica como **Demolición Parcial (hasta 200 m2 de construcción)**, por lo tanto y de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 91** que a la letra dice: "...Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

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

- Presenta Solicitud Oficial de Trámite en original, firmada por el **C. SERGIO MARES MORAN** en su carácter de propietario del predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] a través de la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL, AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL(CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, así mismo la firma, el **Director Responsable de Obra**, Arquitecto [REDACTED] 3 [REDACTED] con cedula profesional **1539925**, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del día 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el **Artículo 9** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2** de la presente resolución, así como por lo establecido en el **Artículo 160 BIS fracción II y III** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

- **Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

- Este requisito se cumple con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2** de la presente resolución; así como por lo establecido en el **Artículo 160 BIS fracción IV**, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, del presente Dictamen.

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

- Este requisito se cumple con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2** de la presente resolución, así como en lo establecido en el **Artículo 160 BIS fracción X**, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

7. Programa de demolición,

- Presenta escrito de **Secuencia de Demolición** con fecha 10 de julio de 2025-dos mil veinticinco, en el cual describen la Secuencia de Demolición Parcial del predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] con expedientes catastrales número [REDACTED] 2 [REDACTED] propiedad del **C. SERGIO MARES MORAN**; signada por el Arq. [REDACTED] 3 [REDACTED] con Cedula Profesional Número **1539925**.

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

- Presenta **Carta Responsiva**, de fecha 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, a nombre del Arquitecto [REDACTED] 3 [REDACTED] con Número de Cédula Profesional **1539925**, como **Director Responsable de Obra** de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para (Comercio) 01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados y (Habitacional) Casa Habitacional Unifamiliar. para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] propiedad del **C. SERGIO MARES MORAN**.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03
OFICIO No. SDU/03763/2025**

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

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 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 12-doce fotografías (06-seis fotografías exteriores y 06-seis fotografías del interior del predio) impresas a color.
- III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**
 - Presenta copia simple de **Comprobante de Domicilio** para oír y recibir notificaciones, recibo expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, respecto al período facturado de junio de 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio 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 para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León;**
 - El predio objeto del presente trámite, no se encuentra dentro de lo establecido en este requisito, por lo cual, **NO APLICA** lo establecido en esta fracción.
- V. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**
 - Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB (Unidad de Almacenamiento).

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.

4. 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, 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.

El presente caso es una regularización de construcción de **77.15 metros cuadrados**, y se considera una construcción **TIPO 4a**; así mismo, el Reglamento en mención en su **Artículo 125** establece lo siguiente: "...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:

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

- Presenta Solicitud Oficial de Trámite en original, firmada por el **C. SERGIO MARES MORAN** en su carácter de propietario del predio ubicado en la [REDACTED] **1** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL, AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL(CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, así mismo la firma, el **Director Responsable de Obra**, Arquitecto [REDACTED] **3** con cedula profesional **1539925**, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del día 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el **Artículo 9** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

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

- En cuanto a la licencia de uso de suelo y edificación este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**.

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

- No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de planos (1-uno de 1-uno) del proyecto correspondientes al trámite de **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2** de la presente resolución, así como en lo establecido en el Artículo 311 fracción III inciso c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y Artículo 160 Bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Este requisito se cumple con el documento descrito **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2** de la presente resolución; así como en lo establecido en el artículo 160 Bis fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

7. Alineamiento vial;

- Presenta copia simple de **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo TV No. PT-ALVI/000658/23 de fecha a los 03-tres de octubre de 2023- dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en la **1** **2** identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que en los estudios de Vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio en la forma que se describe, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la **1** así como respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina de las dos vialidades.

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

- Presenta Dictamen de Lineamientos de Seguridad de fecha 04-cuatro de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, con Oficio No. SSPCM/DPC/D/088/24, Expediente No. PC/018/24/27, Tarjeta Folio No. 077/24-27, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, adscrita a la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, en el cual establecen los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la [REDACTED] 1 y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

9. Estudio de impacto vial.

- No se encuentra en el supuesto establecido según el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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 Dictamen Estructural de fecha 28 de enero del 2024, realizado y signado por el Arq. [REDACTED] 3 con cedula profesional 1539925.

5. 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 **112.50** 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 **ampliación** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

"...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 **112.50** metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4a, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud Oficial de Trámite en original, firmada por el **C. SERGIO MARES MORAN** en su carácter de propietario del predio ubicado en la [REDACTED] ¹ [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² a través de la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, así mismo la firma, el **Director Responsable de Obra, Arquitecto** [REDACTED] ³ con cedula profesional 1539925, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del día 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el **Artículo 9** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de planos (1-uno de 1-uno) del proyecto correspondientes al trámite de Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (Demolición parcial, Regularización y Ampliación) y Licencia de Edificación para Habitacional (Unifamiliar) y Comercio (01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

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

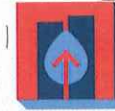
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 4794-cuatro mil setecientos noventa y cuatro**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de julio de 1972-mil novecientos setenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado **JOSÉ SERNA SALINAS** Notario Público Número 50-cincuenta en ejercicio en este Municipio, en la cual comparecieron **LA FIDUCIARIA DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en lo sucesivo "**LA FIDUCIARIA**" representada por el Señor Licenciado **EDUARDO VILLARREAL MARTÍNEZ**, por otra parte el Señor **SERGIO MARES MORAN**, en lo sucesivo "**EL BENEFICIARIO**" o "**DEUDOR**", y por otra parte "**CREDITO HIPOTECARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA**" representada por el Señor Licenciado **GONZÁLO TORRES BOTELLO** en lo sucesivo "**CRÉDITO**"

HIPOTECARIO", S. A. los cuales formalizan **"TRANSMISIÓN DE DOMINIO Y TITULACIÓN A FAVOR DEL "BENEFICIARIO" Y EXTINCIÓN PARCIAL DE FIDECOMISO"**, en la cual se transmite el dominio y se otorga el título de propiedad sobre una porción de terreno en la Colonia Valle Verde, Segundo Sector, con una superficie de 151.07 m2, circundada por la **1** inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el **6**

- Presenta Carta Poder en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 24-veinticuatro de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, en la cual el **C. SERGIO MARES MORAN** otorga un Poder Amplio, Cumplido y Bastante al **C. BENITO REYNA RODRÍGUEZ**, para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible Municipal, la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Demolición Parcial, Ampliación y Regularización) y de Uso de Edificación para Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar) y Comercio (01-Un Local Comercial y de Servicios Agrupados), respecto del predio ubicado en la **1** identificado con el expediente catastral **2** presentando como testigos a las **3**
- Presenta copia simple de Licencia para Conducir del Estado de Nuevo León expedida por el Instituto de Control Vehicular a nombre del **C. SERGIO MARES MORAN** con número de Folio **4** (Propietario).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. BENITO REYNA RODRÍGUEZ** con número de identificación **5** (Gestor).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **3** con número de identificación **5** (Testigo).
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **3** con número de identificación **5** (Testigo).

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de Pago del Impuesto Predial** con Folio 341E-3422 de fecha de pago a 24-veinticuatro de marzo de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Presidencia Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1°-primero al 6°-sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de **Recibo de Pago** con número de folio 3170000035967 de fecha 19-diecinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de Inicio de Trámite de Licencia de uso de Suelo con expediente catastral **2**, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, al cual se le asignó el expediente administrativo **L-USDS-000352-24-03**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

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 Enero del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con número de cédula Profesional 931943, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante dicha carta responsiva de fecha Enero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. PT-ALVI/000658/23 de fecha a los 03-tres días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con expediente catastral [REDACTED] ² en el cual se indica que en los estudios de Vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio en la forma que se describe, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la calle Cisne y Grulla, así como respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina de las dos vialidades.

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

- Presenta **Planos Estructurales impresos** de fecha 10- diez días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] ³ con número de cédula Profesional 931943, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante dicha carta responsiva de fecha enero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** realizada y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] ³ con número de cédula Profesional 736740, manifestando su responsabilidad mediante dicho carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ e identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

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

- Presenta Dictamen de Lineamientos de Seguridad de fecha 04-cuatro de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, con Oficio No. SSPCM/DPC/D/088/24, Expediente No. PC/018/24/27, Tarjeta Folio No. 077/24-27, emitido por la

Dirección de Protección Civil Monterrey, adscrita a la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, en el cual establecen los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la **1** y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales-225/24, mediante oficio No. GDV/265/2025 de fecha a los 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, quien No indica requerir el estudio por parte de esta Dirección, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 311, fracción III, inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. No indica requerir el estudio por parte de esta dirección.

13. Estudio de impacto vial.

- No se encuentra en el supuesto establecido según el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

14. Estudio geotécnico de Geología y Estudio de Hidrología

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

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 Póliza Número **7** expedida por AFIRME SEGUROS S.A DE C.V. con una vigencia del día 11-once días del mes de agosto del 2025- dos mil veinticinco hasta el día 01-primer día del mes de enero de 2026-dos mil veintiséis, 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03
OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

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;**
 - Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**
 - Presenta 12-doce fotografías (06-seis fotografías exteriores y 06-seis fotografías del interior del predio) impresas a color.
- III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**
 - Presenta copia simple de **Comprobante de Domicilio** para oír y recibir notificaciones, recibo expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, respecto al período facturado de junio de 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en la [REDACTED] 1
- IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**
 - Presenta copia simple de Instructivo con Oficio Número SEDUSO/03677/2024 de fecha 04-cuatro de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo L-FLDA-000118-24-02, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Gobierno de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual se Autorizó la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de **151.07 metros cuadrados**.
- V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);**
 - Presento ficha ambiental con fecha de recibido para su evaluación en fecha 24-veinticuatro días del mes de octubre del 2024- dos mil veinticuatro, por lo que emitieron Lineamientos Técnico Ambiental- 225/24 con número de oficio GDV/265/2025 de fecha, 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, quien No indica requerir el estudio por parte de esta

Dirección, por lo que **No** le aplica lo establecido en el artículo 311, fracción III, inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. No indica requerir el estudio por parte de esta dirección.

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, va que acompaña copia simple de plano de la [REDACTED]

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. (Unida de almacenamiento)

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

- Presenta copia simple de plano con sello del Departamento de Catastro, para el expediente catastral [REDACTED] correspondiente a una Casa Tipo 3R-66, en el predio circundado por las [REDACTED]

6. 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;

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Los anteriores requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO**

1. Fracción III inciso e, **PUNTO 2.** fracciones II, IV y XIII, **PUNTO 3.** numeral 1,2 y 7 **PUNTO 4.** numeral 4,5,6 y 10 **PUNTO 5.** numeral 3,4,5,6,8 y 9 respectivamente, de la presente resolución.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

- En el presente tramite se solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS).**

V. Pago de derechos correspondientes;

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

7. EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, EN SU ARTÍCULO 162 SEÑALA LO SIGUIENTE: "PARA TRAMITAR LA LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, EL SOLICITANTE, DEBERÁ PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN":

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

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

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

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

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

IX. Alineamiento Vial;

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

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

XV. Realizar el pago de derechos correspondientes.

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

Los anteriores requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 1. Fracción III inciso (a, c, e), PUNTO 2. Fracción (II y IV), PUNTO 4. Numerales (7 y 10), PUNTO 5. Numerales (5, 10 y Adicional IV), de la presente resolución.**

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado cumplimiento de requisitos A) Fracción III inciso e), del presente dictamen.

VII. Derogado.

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

- Presenta 12-doce fotografías (06-seis fotografías exteriores y 06-seis fotografías del interior del predio) impresas a color.

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;

- Presenta levantamiento físico de los predios colindantes, sin embargo, en el presente caso no aplica, toda vez que el predio se encuentra frente a un CBI-Corredor de Bajo Impacto, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, no le aplica la fracción I, correspondiente a la predominancia.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presento ficha ambiental con fecha de recibido para su evaluación en fecha 24-veinticuatro de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por lo que la Dirección General para un Desarrollo Verde, emitió Lineamientos Técnico Ambiental- 225/24 con número de oficio GDV/265/2025 de fecha 26-veintiseis de mayo de 2025-dos mil veinticinco, para el giro de **Habitacional Unifamiliar y Comercio (Local Comercial y de Servicios Agrupados).**

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes

- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio 3170000035967 de fecha 19-diecinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Suelo, con expediente catastral **2** y asignando el número de expediente **Folio L-USDS-000352-24-03; así como Inicio de Trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2.**

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

- Presenta copia simple de **Comprobante de Domicilio** para oír y recibir notificaciones, recibo expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, respecto al período facturado de junio de 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en la [REDACTED] 1

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 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, a nombre del Arquitecto [REDACTED] 3 con Número de Cédula Profesional 1539925, como **Director Responsable de Obra** de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para (Comercio) Local Comercial y de Servicios Agrupados y (Habitacional) Casa Habitacional Unifamiliar, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente catastral [REDACTED] 2 propiedad del C. SERGIO MARES MORAN.
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable de Reporte Estructural** signado por el Arquitecto [REDACTED] 3 con cédula profesional número 1539925, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha Enero del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 931943, manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante carta responsiva de fecha Enero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** realizada y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 736740, manifestando su responsabilidad mediante dicho carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 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.

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

En la solicitud se describe la dirección para oír y recibir notificaciones.

8. LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN SU ARTÍCULO 325 SEÑALA LO SIGUIENTE: "PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN, EL SOLICITANTE DEBERÁ CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS MÍNIMOS":

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

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

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **RESULTANDO SEGUNDO PUNTO 2.** Fracciones I, II, III, IV, V y X de la presente resolución.

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

- Presenta juego de planos (1-uno de 1-uno) del proyecto correspondientes al trámite de Licencia Municipal de Uso de Suelo, Construcción (Demolición parcial, Regularización y Ampliación) y Licencia de Edificación para Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar) y Comercio (01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, **plano de localización** del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

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

- No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos de este artículo.

9. OTROS DOCUMENTOS

- Acompaña copia simple de plano con sello del Departamento de Catastro, para el expediente catastral correspondiente a una Casa Tipo 3R-66, en el predio circundado por las

- Acompaña copia simple de plano de la

Que el expediente fue integrado con la solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los Artículos 311 fracción III, 316 fracciones de I a la V y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3, 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII y 91 Puntos de 1 al 10 y fracciones adicionales del I al V del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 162 fracciones I a la XIX del



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción IV y X, 314, 315 fracción II y III párrafo segundo, 316, 318, 319 fracciones I a IV y 326 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1 y 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 4 fracción II, 5, 17, 21, 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] ² le resulta aplicable el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 A** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** dando frente a la [REDACTED] ¹ en una Zona clasificada como **CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1 VIVIENDA 1.1.1. UNIFAMILIAR** se considera como **PERMITIDO** y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** el cual se considera como **CONDICIONADO**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado **RESULTANDOS** de la presente resolución, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa, ya cuenta con autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS** mediante Oficio N° SEDUSO/03677/2024, dentro del expediente administrativo L-FLDA-000118-24-02 de fecha 04-cuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro; por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización para la función pretendida; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

Ahora bien, es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el **CONSIDERANDO TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO**, del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...".por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CBI. -CORREDOR DE BAJO IMPACTO** le son aplicables los **Requerimientos II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° **GDV-265/2025** de fecha 26-veintiseis de mayo del 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual indica los lineamientos técnico ambientales que deberá cumplir.

Requerimiento III. Impacto Vial: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número **PRT/031/2025** de fecha 14-catorce de enero del 2025-dos mil veinticinco, a través del cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, bajo Oficio No. **SSPCM/DPC/D/088/24**, de fecha 04-cuatro de noviembre del 2024, emitió las medidas de prevención de riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el Proyecto de Construcción de **LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el establecimiento ubicado en la calle Agamí (antes Cisne) número 5615, Colonia Valle Verde, en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 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.

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a la **Verificación Ocular** realizada por el Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 en fecha 04-cuatro de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que:

- "Al momento de la visita se observó que no presenta con algún uso de suelo en específico el predio, cuenta con una construcción existente de solo planta baja, pero en abandono y que al cotejar con el plano arquitectónico presentado no corresponde con la construcción existente observando diferencias en el área del estacionamiento de cajón No. 2 y en el área del local por lo que aún no inician trabajos de construcción, ampliación o demolición referentes al plano arquitectónico."
 - "En el plano arquitectónico tiene proyectado área ajardinada, más sin embargo en el predio aún no existe algo como tal según planta arquitectónica, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución".
 - "Al verificar con el plano presentado se proyectan 2 cajones de estacionamiento, el No. 1 es para discapacitados semi-cubierto hacia el lado norte del inmueble y el No. 2 hacia el lado sur en área posterior, los cuales, al cotejar en el predio, el 1 cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución y habilitarlo, pero el 2 no corresponde con los 2.70m según el plano, el área existente es menor al proyectado, es cuestión de realizar las adecuaciones necesarias."
- "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble"*

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción	
M2 existente:	112.87 m2
M2 por Demoler Parcialmente:	35.72 m2
M2 por Regularizar:	77.15 m2
M2 por Construir:	112.50 m2
Construcción Total:	189.65 m2
Datos de Uso de Edificación	
M2 por Autorizar:	189.65 m2
M2 de Estacionamiento Techado:	12.37 m2
Barda Existente:	15.00 ml
Barda por Demoler:	14.15 ml
Número de cajones de estacionamiento:	02-cajones

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

NIVELES	M2 EXISTENTES	M2POR DEMOLER	M2 POR REGULARIZAR	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	112.87	35.72	77.15	13.05	90.20	Estacionamiento semidescubierto para 2-dos cajones (01-un cajón para discapacitados y 01-un cajón estándar), jardín, 01-Un local, almacén, cocineta, cuarto de aseo, zink, comedor de empleados y escaleras.
NIVEL 1	0	0	0	99.45	99.45	Escaleras, comedor, cocina, sala, 3-tres recamaras y baño.
TOTAL	112.87	35.72	77.15	112.50	189.65	CASA HABITACION UNIFAMILIAR Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS

SÉPTIMO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 2 le corresponden los siguientes lineamientos:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

*Se establecen los lineamientos otorgados en el Instructivo del antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, bajo el No. de Expediente **L-FLDA-000118-24-02** con fecha del 04-cuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, en su apartado de CONSIDERANDO, TERCERO.

CALLE AGAMI CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO					
Superficie a Dictaminar :	151.07 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	120.86	0.66	99.45	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	377.67	1.25	189.65	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	30.21	0.34	51.62	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	15.10	0.13	19.88	SI cumple
Nº. NIVELES MÁXIMOS	04-CUATRO NIVELES		02-DOS NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 M		3.00 M		SI cumple

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJON POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
1.1.1 UNIFAMILIAR	1 CAJON	HASTA 200.00 m2	99.45 m2	01-CAJON DE ESTACIONAMIENTO	02-DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (01-UN CAJON PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD, 01-UN CAJON ESTANDAR).	SI CUMPLE
2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1 CAJON	25.00 m2	32.82 m2	01-UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO		

Deberá mantener siempre habilitado los 02-dos cajones que requieren para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL. La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000658/23** en fecha 03-tres de octubre de 2023-dos mil veintitrés, para el predio ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2** en el cual se señala que en los estudios de vialidad **SI** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica, para la Calle Cisne y la Calle Grulla se debe respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, además deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina.

DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante **Oficio No. GDV/265/2025** de fecha a 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamiento Técnico Ambiental 225/24, correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000352-24-03, ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **PRT/031/2025** de fecha a los 14-catorce días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Opinión Técnica Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/129/2025** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Opinión Técnica 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 es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

UNDÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS. Presenta copia simple de oficio **No. SSPCM/DPC/D/088/24** de fecha 04-cuatro días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR** en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la **1** y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

DUODÉCIMO. OPINIÓN TÉCNICA. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 A y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** en una Zona donde da frente a la **1** en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

BAJO IMPACTO en el cual los usos solicitados para **1.1.1 UNIFAMILIAR** se considera como **PERMITIDO Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se consideran como **CONDICIONADO**.

Que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; así como en los Artículos 314, 316 fracciones de I a la V, 323 y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3, 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII y 91 Puntos de 1 al 10 y fracciones adicionales del I al V del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 160 y 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos 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 L, 101 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo de 2025-dos mil veinticinco, el cual 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 los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL, REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL (CASA HABITACION UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, para el inmueble ubicado en la **1**

1 con una superficie total de **151.07 metros cuadrados**, donde se autoriza realizar una construcción de **112.50 metros cuadrados**, un área por demoler parcialmente de **35.72 metros cuadrados**, un área de construcción por regularizar de **77.15 metros cuadrados**, siendo una construcción total de 189.65 metros cuadrados, un área de Uso de Edificación de 189.65 metros cuadrados y área de barda por demoler de 14.15 metros lineales, e identificado con el expediente catastral **2** y expediente administrativo L-USDS-000352-24-03.

SEGUNDO: Que en base al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 A** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACION NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** dando frente a la **1** clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** donde el uso solicitado para **1.1 VIVIENDA 1.1.1 UNIFAMILIAR** se considera como **PERMITIDO Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** el cual se considera como **CONDICIONADO**, donde lo solicitado es **FACTIBLE**, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos urbanísticos aplicables:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 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 USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA HABITACIONAL (CASA HABITACION UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL DE SERVICIOS AGRUPADOS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 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. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 02-dos cajones de estacionamiento (en predio ubicado en la

identificado con el número de expediente catastral **1** **2**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.

4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **CASA HABITACION UNIFAMILIAR Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**.
5. 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.
6. 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).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. 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.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. 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.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. 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.
18. 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.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. 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.
21. 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.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

- c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el N° de Oficio GDV/265/2025 de fecha 26-veintiseis días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de demolición parcial ampliación.

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

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición parcial y ampliación. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de demolición parcial 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 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de la demolición parcial y ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición parcial 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 de la NAE).
8. Los residuos que se generen durante las actividades de demolición o de construcción, deberán manejarse conforme lo establecido en los apartados 6, 7 y los puntos aplicables del apartado 8, de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 26 del mes de abril del año 2023. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un

sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).

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 De la 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 de la NAE).
12. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
14. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
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 de la NAE).
16. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la 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 la ejecución de las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <https://aire.nl.gob.mx> 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 demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
20. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

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 de la 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 de la NAE).
23. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

24. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
25. 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).
26. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

27. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
28. 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).
29. 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).
30. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
31. 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

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

Contaminación del Agua

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

34. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de local comercial, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
35. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
36. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

37. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
38. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
39. 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 77 del RPA e IUM).
40. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
41. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

42. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), 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), además y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repuso el árbol de las características arriba mencionadas al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de este, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, le requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

Imagen Urbana

43. 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.
44. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

- d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/031/2025 de fecha a los 14-catorce días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

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

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00-metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la 1 los cajones colindantes a esta vialidad deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad (o alineamiento vial) hacia el interior del predio.

- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

- El acceso vehicular a los cajones deberá estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

- Con respecto al cajón de estacionamiento propuesto por la calle Grulla, este deberá ser de uso exclusivo para la casa habitacional unifamiliar. El local comercial deberá tener un acceso vehicular exclusivamente por la calle Agamí (antes Cisne). Lo anterior de acuerdo con el artículo 28 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

ARTICULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

e) **Deberá respetar lo indicado en el Opinión Técnica Estructural con oficio No. PRT/129/2025** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 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, N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de

que se modifique proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

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

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

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Presenta copia simple de oficio No. SSPCM/DPC/D/088/24 de fecha 04-cuatro del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos

de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR** en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la **1** y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

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

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



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000352-24-03

OFICIO No. SDU/03763/2025

Asunto: Licencia de Uso de Suelo, de Construcción y
De Uso de Edificación para Habitacional y Comercio

NOVENO. De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 327** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

DÉCIMO. Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL, REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL (CASA HABITACION UNIFAMILIAR) Y COMERCIO (01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, 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 C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. ----



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

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

SCS / OCRA / MACS / JMVR/VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Sergio Mares Moran en su carácter de propietario siendo las 1:03 horas del día 15 del mes de octubre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alejandra Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Sergio Mares Moran

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN 8 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000352-24-03
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4.Número de Folio de licencia de conducción, 5. Credencial de Elector, 6.Datos de inscripción, 7. Número de Póliza, 8. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.