



INSTRUCTIVO

A LA C. ELVA ROSA HURTADO CAMACHO.

DOMICILIO:

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis. -----

VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000019-25-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, por la C. ELVA ROSA HURTADO CAMACHO en su carácter de titular del predio ubicado en la [REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) EN RESTAURANTE Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **180.00 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

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

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

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

- I. **TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

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

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de **186.80** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual establece que: **"...Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:**

Considerando que la Regularización de construcción es de **186.80** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), de acuerdo al Artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Elva Rosa Hurtado Camacho. en su carácter de propietaria del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) EN RESTAURANTE Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADA**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 16-dieciois días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta escrito de fecha 10 de diciembre del 2024, mediante el cual informa lo siguiente: seguiremos los lineamientos vigentes para la Regularización de construcción, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de este Municipio, en nuestro predio para obtener la Licencia Municipal de Construcción (regularización y Uso de Edificación para Comercio (4 Locales Comerciales y Servicios Agrupados) en Restaurante y Casa Habitación Previamente Autorizados, en la [REDACTED] y con expediente catastral n° [REDACTED] firmado por la C. Elva Rosa Hurtado Camacho, como propietaria del predio solicitado.

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

- Presenta copia simple de plano con número de **oficio 315/85** y número de **expediente 251/85** de fecha **06-seis días del mes marzo del año 1985-mil novecientos ochenta y cinco**, emitido por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual Autorizó la Enajenación de los lotes del [REDACTED] mismo en el cual se indica un área vendible de 34-lotes habitacionales, 12-lotes departamentales y 53-lotes comerciales. Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]



EXP. ADM: L-USDE-000019-25-02
N° DE OFICIO: SDU: 01902/2026

novecientos ochenta y cinco. Siendo el [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² el solicitado.

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano (1 de 1), con número de Oficio SEDUE-DCU-S.I.055/2004, de fecha 10-días del mes de noviembre del año 2004-dos mil cuatro, emitido dentro del expediente administrativo L-603/2004, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIA DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA RESTAURANTE Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el predio ubicado en la [REDACTED] ¹ e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie total de 180.00 metros cuadrados y una construcción de 265.95 metros cuadrados (85.95 m2 para casa habitación unifamiliar y 180.00 m2 para restaurante).

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

- No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. Elva Rosa Hurtado Camacho en su carácter de propietaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) EN RESTAURANTE Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, [REDACTED] ³ con número de cedula profesional [REDACTED] ⁴ quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de [REDACTED] ⁵ en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 10-diez días del mes de julio del año 2003-dos mil tres, ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo a un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, respecto al predio identificado con expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de 180.00 metros cuadrados, a favor de la C. Elva Rosa Hurtado Camacho. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ⁵

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la C. Elva Rosa Hurtado Camacho en su carácter de propietaria y como Apoderado el C. Juan Rodríguez Gonzalez, para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] ¹ [REDACTED] ³, identificado con expediente catastral [REDACTED] ² y en la cual presenta como testigos a los [REDACTED]

- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Elva Rosa Hurtado Camacho expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] (Propietaria).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Juan Rodríguez Gonzalez expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] (Apoderado, Gestor, Director responsable y Asesor Estructural).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] (testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] (testigo).

Numeral 6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 343C -835 con fecha de pago a 16-dieciseis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Numeral 7. Alineamiento vial;

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000820-24 de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica en los estudios de Vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para las [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Presenta copia simple de oficio No. SSPCM/DPC/D/317/24, con número de expediente número PC/068/24/27, Tarjeta Folio N° 222/24-27 de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de RESTAURANTE Y 4-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS ubicarse en la [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Numeral 9. Estudio de impacto vial.

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



EXP. ADM: L-USDE-000019-25-02
N° DE OFICIO: SDU: 01902/2026

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

• Presenta estudio de revisión estructural y Carta Responsiva de fecha 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro realizada por el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional [REDACTED] 4 para la Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Comercio (04-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) en Restaurante y Casa Habitación Unifamiliar previamente autorizado, ubicado en la [REDACTED] 1

León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

B) 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;

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Resultando, inciso A), numerales 5, (4,10.),6.

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

Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Resultando, inciso A), numeral 2 del presente Resolutivo.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

- I. Solicitud Oficial, 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;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Resultando, en el inciso A), numeral 1, 5, 6 y 4 respectivamente, del presente Resolutivo.

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) numeral 4 del presente Resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Regularización).

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

IX. Alineamiento Vial;

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

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado de Resultando, A), numeral 10, del presente Resolutivo

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado de Resultando, A), numeral 8, del presente Resolutivo.

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

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

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

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

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso

- Presenta la ficha ambiental recibida en fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 1,823.97(mil ochocientos veintitrés pesos 97/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000036304 de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000019-25-02 al expediente catastral [REDACTED]

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes



EXP. ADM: L-USDE-000019-25-02
Nº DE OFICIO: SDU: 01902/2026

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega una vez autorizada las licencias solicitada

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., respecto al periodo de consumo del 05-cinco días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro al 04-cuatro días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la **1**

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 72 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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Resultando, inciso A), numeral 2 del presente Resolutivo.

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 16-dieciséis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra, el **3** con número de cedula profesional **4** en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2**
- Presenta carta Responsiva de fecha 17-dieciséis días en el mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro como Asesor en Seguridad Estructural y Responsable del Reporte Estructural, el **3** con número de cedula profesional **4** en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2**

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

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

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

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado de Resultando, A) numeral 4 del presente resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Regularización).

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

- Los giros solicitados no corresponden a Habitacional Multifamiliar, por lo que este requisito No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo, de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, incisos a) y c), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1., II, punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II y III, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 D** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** dando frente a la [REDACTED]¹ en una Zona Clasificada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, y **3.4.5 RESTAURANTES** son consideradas como **PERMITIDOS**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con antecedentes registrado con número de oficio **315/85** y número de expediente **251/85** de fecha **06-seis días del mes marzo del año 1985-mil novecientos ochenta y cinco**, emitido por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual Autorizó la Enajenación de los lotes del [REDACTED]¹ mismo en el cual se indica un área vendible de 34-lotes habitacionales, 12-lotes departamentales y **53-LOTES COMERCIALES**. Siendo el lote 05 de la manzana 148 señalado como Lote Comercial, identificado con el expediente catastral [REDACTED]² el predio en cuestión; así



EXP. ADM: L-USDE-000019-25-02
N° DE OFICIO: SDU: 01902/2026

mismo cuenta con antecedentes de Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Municipal de Construcción (obra nueva) para **RESTAURANTE Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**, emitida en fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2004-dos mil cuatro, con número de oficio DCU-S.I. 055/2004 dentro del Expediente administrativo número L-603/2004, por lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Aarón Herrera Cabral personal adscrito a esta Secretaría en fecha 11-once días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco el suscrito, hace constar que el uso de suelo que se observó al momento de la visita en el predio en cuestión es de restaurante y casa habitación unifamiliar, ya presenta construcción al 100% y unas áreas por regularizar que actualmente se encuentran sin uso alguno haciendo referencia a locales comerciales según plano que aún no se realizan las adecuaciones necesarias para habilitar el espacio antes mencionado. Al cotejar con el plano arquitectónico presentado en las áreas por regularizar que actualmente existen, se observó que corresponde con la distribución del 1er y 2do nivel verificado en el predio, el cual no existe algún uso de suelo en específico o referente a locales comerciales en las áreas por regularizar observando la puerta de acceso en el exterior. En el plano arquitectónico presentado no se presentan cajones de estacionamiento por lo que en el predio no hay construcción del mismo, el espacio para los vehículos es a pie de calle. Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes. Se anexan las fotografías del interior y exterior.

CUARTO.DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

M2 Autorizados: 265.95 m2
M2 por Regularizar: 186.80 m2
M2 de Construcción total: 452.75 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados: 265.95 m2
M2 por Ampliar: 186.80 m2
M2 de Edificación total: 452.75 m2
M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2
Número de cajones de estacionamiento: 14-cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

NIVELES	M2 AUTORIZADA	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	180.00	0.00	180.00	AREA DE RESTAURANTE Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR(SALA

				COMEDOR, COCINA, BAÑO, ESCALERAS) Y ESCALERAS
PLANTA 1° NIVEL	85.95	94.05	180.00	ESCALERAS, LOCAL COMERCIAL, AREA COMPLEMENTARIA DE CASA HABITACIÓN(03-RECAMARAS, BAÑO Y ESCALERAS)
PLANTA 2° NIVEL	0.00	92.75	92.75	ESCALERAS, RECEPCIÓN, BAÑO, 03-LOCALES COMERCIALES
TOTAL	265.95	186.80	452.75	01-CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, RESTAURANTE Y 04-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS,

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL 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.

Superficie a Dictaminar :		180.00 metros cuadrados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	135.00	1.00	180.00*	Si Cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 V	630.00	2.52	452.75	Si Cumple
ÁREA LIBRE	0.25	45.00	0	0.00*	Si Cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	27.00	0	0.00*	Si Cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10 - NIVELES		03-NIVELES		Si Cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.00 METROS		Si Cumple

*En cuanto a los Lineamientos Urbanísticos tales como el COS, AREA JARDINADA y AREA LIBRE, cuenta con antecedentes de aprobación registrados bajo el número de expediente Administrativo L-603/2004 de fecha 10-diez días del mes de noviembre del año 2004-dos mil cuatro.

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.1 Habitacional Unifamiliar	1 -un cajón	Hasta 200.00 m2	144.46	1-cajón	*14- cajones	SI CUMPLE
2.3.1 Locales Comerciales de Servicios Agrupados	1-un cajón	20.00m2	129.11	6-cajones		



EXP. ADM: L-USDE-000019-25-02
N° DE OFICIO: SDU: 01902/2026

Restaurante	1-un cajón	10.00 m2	68.22	7-cajones	
REQUIERE UN TOTAL		14-CAJONES			

*Los cuales se solucionan de acuerdo a los antecedentes presentados del fraccionamiento aprobado dentro del área de estacionamiento de 3,120.86 metros cuadrados con una capacidad para 104 cajones externos y 105 cajones interiores mismos que dan servicio a los lotes comerciales existentes.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000820-24** de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la ¹ [REDACTED] identificado con expediente catastral ² [REDACTED] en el cual se indica en los estudios de viabilidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para las calles Bahía de Coronado y Derecho de Paso deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. GDV-110/2025 dentro del dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL -37/25, de fecha a 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000019-25-02, ubicado en la ¹ [REDACTED] identificado con expediente catastral ² [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio PRT/305/2025, de fecha a los 22-veintidos días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.

DÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio SSPCM/DPC/D/317/24, con número de expediente número PC/068/24/27, Tarjeta Folio N° 222/24-27 de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de RESTAURANTE Y 4-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS ubicarse en la ¹ [REDACTED] identificado con expediente catastral ² [REDACTED] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia. Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20, 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y LII, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

ACUERDA:

11/19

26463

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) EN RESTAURANTE Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto del predio ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] ² el cual cuenta con una superficie de **180.00 metros cuadrados, con una construcción total de 452.75 metros cuadrados de los cuales 265.95 metros cuadrados son autorizados y 186.80 metros cuadrados son por regularizar.**

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

a) En cuanto a la Construcción (regularización) 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 y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) EN RESTAURANTE Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADA, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. 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, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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.).
5. La presente licencia de construcción (Regularización) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable 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.
6. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
7. 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.

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. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de COMERCIO (04-CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) EN RESTAURANTE Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los 14 - cajones de estacionamiento que requiere como mínimo con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes. Los cuales se solucionan de acuerdo a los antecedentes



EXP. ADM: L-USDE-000019-25-02
N° DE OFICIO: SDU: 01902/2026

presentados del fraccionamiento aprobado dentro del área de estacionamiento de 3,120.86 metros cuadrados con una capacidad para 104 cajones externos y 105 cajones interiores mismos que dan servicio a los lotes comerciales existentes.

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 Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

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.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/110/2025 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-37/25 de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere al siguiente:

Generales

1. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
2. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
3. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
4. 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

5. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
6. 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).
7. 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).
8. 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

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
10. 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).
11. 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).
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. 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

14. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).
15. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua



EXP. ADM: L-USDE-000019-25-02
N° DE OFICIO: SDU: 01902/2026

16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IBM).
17. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
18. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
19. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

20. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
21. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 66 del RPA e IUM).
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto al estacionamiento de acuerdo al plano presentado, no cuenta con cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en esta área, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey).

Imagen Urbana

26. 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.
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento Sin más por el momento y me pongo a sus órdenes para cualquier duda.

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/305/2025 de fecha a los 22-veintidos días del mes de abril 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:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial de proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TECNICA, únicamente en lo que

respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Considerando el antecedente presentado (Plano de lotificación del Fraccionamiento Rincón de la Primavera 2° sector aprobado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León con número de oficio 315/85, número de expediente 251/85 de fecha 1 de marzo de 1985) e Instructivo, acuerdo de proyecto aprobado de la licencia L- 603/2004 (donde se autorizan las licencias de uso de suelo, uso de edificación y municipal de construcción (obra nueva) para restaurante y casa habitación unifamiliar) en los cuales se resuelve el requerimiento de cajones de estacionamiento en el área de cajones de estacionamiento aprobados en dichos antecedentes, se determina factible el proyecto, toda vez que se respeten las áreas de estacionamiento aprobadas para el [REDACTED] y se resuelva el requerimiento correspondiente a la ampliación solicitada dentro de estas mismas áreas de estacionamiento.

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

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

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

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasionen problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:



EXP. ADM: L-USDE-000019-25-02
N° DE OFICIO: SDU: 01902/2026

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Mediante oficio SSPCM/DPC/D/317/24, con número de expediente número PC/068/24/27, Tarjeta Folio N° 222/24-27 de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de RESTAURANTE Y 4-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS ubicarse en la

identificado con expediente catastral ² y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.**

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

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

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXP. ADM: L-USDE-000019-25-02
N° DE OFICIO: SDU: 01902/2026

dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

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

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/GIM/JEGH/AMMR

Lo que notifico a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Elva Rosa Hurtado Camacho quien dijo ser Propietario, y se identificó con INE; siendo las 05:44 horas del día 16 del mes Julio del año 2026

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubi Paz Delgado

CREDENCIAL OFICIAL No. 242614

FIRMA: [Firma]

EL C. NOTIFICADO:

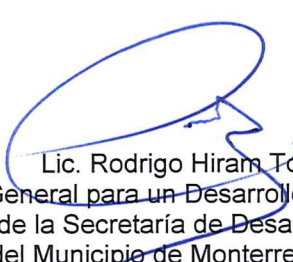
NOMBRE: Elva Rosa Hurtado Camacho

IDENTIFICACIÓN OFICIAL: [Redacted]

FIRMA: [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000019-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector, 7. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.