



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA
ENCUADERNACION GENERAL S.A. DE C.V.
DOMICILIO** [REDACTED]

P R E S E N T E.

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 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis ----
---VISTA, la solicitud sobre el trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, presentada ante esta Secretaría en fecha 06-seis de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por el **C. CARLOS ELIZONDO MURGUÍA** Apoderado Legal de la empresa denominada **ENCUADERNACION GENERAL S.A. DE C.V** como propietario, del inmueble ubicado en la **CALLE DIEGO DE MONTEMAYOR NÚMERO 1401, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **378.25 m2**. 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-USDE-000032-25-02**; cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 primer párrafo y fracciones IV y X 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 316 y 325 de la citada Ley; Artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 8, 9, 20 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 allegó la siguiente documentación;

A) PARA EL TRÁMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRE NUEVA), DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:

En su **Artículo 3** del Reglamento de construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece: *"Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrá 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*

En el presente caso, se refiere a una obra nueva de construcción de **212.76 metros cuadrados**, y se clasifica como **TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción**; por lo cual le es aplicable lo establecido en los puntos 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), del **Artículo 20** del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a la letra dice: *"... 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:"*

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 el **C. CARLOS ELIZONDO MURGUÍA**, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada **ENCUADERNACION GENERAL S.A. DE C.V.**, del predio ubicado en la calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicios (Almacén de productos inocuos)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional 1133643, quien se manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

13-trece días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis; 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 3-tres **Juegos de Planos** oficiales (1-uno de 2-dos y 02-dos de 02-dos) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el **C. CARLOS ELIZONDO MURGUÍA** en su carácter de apoderado de la sociedad **ENCUADERNACION GENERAL S.A. DE C.V.**, y por el Director Responsable de Obra el [REDACTED] con Cedula Profesional Número 1133643, sobre el predio que nos ocupa.

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

- Presenta copia simple de la [REDACTED] de fecha 05-cinco días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 05-cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, referente al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE** en el cual funge como la parte compradora la sociedad **ENCUADERNACION GENERAL S.A. DE C.V.** del inmueble bajo el expediente catastral [REDACTED] la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de [REDACTED] a los 08-ocho días del mes de agosto del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; la cual contiene la **CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL** denominada **ENCUADERNACION GENERAL S.A. DE C.V.**, la cual se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED]

- Presenta copia simple de [REDACTED] a los 03-tres días del mes de octubre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Everardo [REDACTED]

Alanís Guerra, Notario Público Titular número 96-noventa y seis, con ejercicio en este municipio; la cual contiene la ratificación del señor Francisco Lorenzo Quiroga González como Administrador Único y al señor **CARLOS ELIZONDO MURGUÍA** el cargo de **Apoderado General** de la sociedad denominada **ENCUADERNACION GENERAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** confiriéndoles ambos todos y cada uno de los **poderes y facultades y atribuciones** mencionados en el artículo vigésimo quinto de los estatutos sociales entre ellos **Poder General para Actos de Administración**, la cual se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de [REDACTED] 4 a los veinte días del mes de abril del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Elizondo Pineda, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 83-ochenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial, mediante la cual se celebra una **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** de **ENCUADERNACION GENERAL S.A. DE C.V.**, en la cual se resuelve designar como Administrador único de la sociedad al Sr. **CARLOS ELIZONDO MURGUÍA**, registrada ante el Registro Público del Comercio con el Folio Mercantil [REDACTED] 4
- Presenta **Carta Poder** simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el **C. CARLOS ELIZONDO MURGUÍA** y como apoderado la **C. MARICELA ELIZONDO MURGUÍA** y/o **MARCO ANTONIO VELASCO BADILLO** para que realice los tramite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, respecto al predio ubicado en la calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. CARLOS ELIZONDO MURGUÍA** con número de identificación [REDACTED] 5 (Representante Legal de la Sociedad denominada "ENCUADERNACION GENERAL S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. MARICELA ELIZONDO MURGUÍA** con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. MARCO ANTONIO VELASCO BADILLO** con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

Presenta conia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de la [REDACTED] 3 con Número de pasaporte [REDACTED] 6 (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 **312R-31006** con fecha de pago a 21-veintiuno de enero de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio 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 [REDACTED] 2

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 del día 15-quinze de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el **INGENIERO CIVIL EDGAR ANTONIO CERVANTES LIMÓN**, con número de cedula profesional 9961954, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicho estudio y carta responsiva del día 16 del mes de Enero del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de Solicitud de Trámite de **Alineamiento Vial**, con expediente administrativo TV No. **PT-ALVI-000029/23** de fecha 24-veinticuatro de enero de 2023-dos mil veintitrés para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor No. 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 30-treinta de enero de 2023-dos mil veintitrés, 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 Pedro Noriega deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Diego de Montemayor se deberá respetar un ancho de 20.00 m, 10.00 m medidos a partir del eje central de la calle hacia ambos lados, además deberá de respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina de las vialidades antes mencionadas.

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 04-cuatro **Planos estructurales impresos y en formato digital** de fecha del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el **INGENIERO CIVIL EDGAR ANTONIO CERVANTES LIMÓN**, con número de cedula profesional 9961954, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha estudio y carta responsiva del día 15-quince del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 2

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 03-tres días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por ESTARMEC y signado por el **INGENIERO CIVIL EDGAR ANTONIO CERVANTES LIMÓN**, con cedula profesional 9961954, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 16 días del mes de Enero del año 2026-dos mil veintiséis, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401. Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 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 Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, con Oficio número **SSPCDPC/D/1146/23**, Expediente número **PC/467/21/24**, Tarjeta Folio Número **354/23**, de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos del Proyecto **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del 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.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al **Estudio de Impacto Ambiental**, se encuentra establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto en específico", sin embargo mediante el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales **LTA-34/25** emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, presenta ficha ambiental con la que se emiten los lineamientos con número



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

de oficio **GDV/165/2025** de fecha a los 09 de mayo del 2025, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** para el giro de Almacén de Productos Inocuos.

13. Estudio de impacto vial.

- Es un requisito que se encuentra establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto en específico" por lo que el proyecto presentado cuenta con 02-dos cajones de estacionamiento por lo que no aplica este requerimiento, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Póliza número **7** con fecha de emisión 03-tres días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por **ZURICH ASEGURADORA MEXICANA S.A. DE C.V.** con una vigencia del 03-tres días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco a los 03-tres días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis, además, para el proyecto de Construcción de Almacén de Productos Inocuos, ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

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

- 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 4-cuatro fotografías exteriores y 5-cinco fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.
- 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, correspondiente al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al período facturado del 05-cinco días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro al 06-seis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en la **1** [REDACTED]
- 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 y Plano** (1 de 2 al 2 de 2) con número de Oficio SEDUSO/03778/2024, de fecha 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro emitido dentro del expediente administrativo L-USDS-000068-23-03, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO Y PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el predio ubicado en la avenida Diego de Montemayor número 1401, Colonia Terminal, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **2** [REDACTED] con una superficie total de **378.25** 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**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

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

- Presenta **Ficha Ambiental** recibida en fecha 13-trece días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro de Almacén de Productos Inocuos, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y con número de expediente catastral **2**

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;

- Presenta copia de Cedula Única Catastral con número de folio: 1 25C0027167 para el expediente catastral **2** con fecha del 08-ocho de agosto del 2025-dos mil veinticinco.
- Para cumplir con el requisito de cesión de áreas al municipio, el interesado acompaña recibo de pago emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, con folio **3440000083200** de fecha 30-treinta días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, por concepto de Pago de Áreas Municipales correspondiente al **7%-siete por ciento**; por la cantidad de \$70,552.02 (setenta mil quinientos cincuenta y dos pesos 02 /100 M.N.) del predio ubicado en Diego de Montemayor 1401 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** dando cumplimiento al artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 CD (Disco Compacto).

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

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, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **RESULTANDO PRIMERO Inciso A)** numerales 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;

- Presenta copia simple de **Instructivo y Plano** (1 de 2 al 2 de 2) con número de Oficio **SEDUSO/03778/2024**, de fecha 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro emitido dentro del expediente administrativo **L-USDS-000068-23-03**, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO Y PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, en el predio ubicado en la avenida Diego de Montemayor número 1401, Colonia Terminal en Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 378.25 metros cuadrados.

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":



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **RESULTANDO PRIMERO inciso A)** numerales 1, 4, 4, 5, 3, 7, 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 **RESULTANDO PRIMERO inciso A)** numeral 3 de la

presente Resolución. en cuanto al plano de Construcción en este mismo trámite se solicita la Licencia de Construcción (Obra Nueva).

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 09-nueve fotografías a color (04-cuatro fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores del predio).

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

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

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 el inmueble ya cuenta con antecedentes de Usos de suelo para la función solicitada, bajo el expediente administrativa L-USDS-000068-23-03 con Oficio N° SEDUSO/03778/2024 de fecha 17 de septiembre del 2024.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta **Ficha Ambiental** recibida en fecha 13-trece días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro de Almacén de Productos Inocuos, para el predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y con número de expediente catastral [REDACTED]

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio **3290000004801** con fecha de pago 06-seis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación. Al cual se le asigna el expediente administrativo Folio **L-USDE-000032-25-02**.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de Domicilio** para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al período facturado del 05-cinco días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro a los 06-seis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en la **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** en original de fecha del 13 de enero del año 2026-dos mil veintiséis como **Director Responsable de Obra** signado por el **3** con número de cédula profesional 1133643.
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 16 días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable de Reporte Estructural**, signado por el **INGENIERO CIVIL 3** con cédula profesional número 9961954, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 16 de Enero del año 2026-dos mil veintiséis como **Responsable de la Mecánica de Suelos**, signado por el **INGENIERO CIVIL 3** con cédula profesional número 9961954, correspondientes al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)** el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la calle Diego de Montemayor número 1401,

Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral

2

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD (Disco Compacto).

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.

- El solicitante establece en la solicitud, la dirección para oír y recibir notificaciones.

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.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO inciso A)** numerales 4, 4, 1, 3, adicional IV, inciso C) fracción XV de la presente Resolución.

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 **RESULTANDO PRIMERO inciso A)** numeral 3 de la presente Resolución.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

- 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 (Obra Nueva).

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

- En cuanto al estudio de movilidad el proyecto presentado cuenta con 02-cajones de estacionamiento por lo que no aplica este requerimiento y no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en este requisito.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS

- Presenta escrito firmado por el **C. CARLOS ELIZONDO MURGUÍA** de fecha 17-dieciséis de enero de 2025-dos mil veinticinco, donde manifiesta justificar la altura de la bodega ubicada en Diego de Montemayor N° 1401, jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, bajo expediente catastral

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 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; Artículo 3 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 162 fracciones I a la XIX del 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, Nuevo León, 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, 20, 21, 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con el expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 08-ocho de Julio 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. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 C** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la Calle Diego de Montemayor en una Zona Clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** se considera como **CONDICIONADO**; Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de **RESULTANDO** del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** mediante Oficio N° **SEDUSO/03778/2024** y N° de expediente administrativo **L-USDS-000068-23-03** de fecha 17-diecisiete de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro; **por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida;** lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, dentro del **ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO** que señala: "...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: "...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.

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a la Verificación Ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790 en fecha 19-diecinueve de febrero del 2025-dos mil veinticinco el suscrito, hace constar que:

- "Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio baldío, el cual parte del predio se encuentra delimitado por muro de block y malla ciclónica. En el interior presenta suelo de materia orgánica y manchones de pasto, así como montículos de block de concreto y una pequeña edificación de block con techumbre de lámina. En sitio no se observan trabajos de construcción alguna."
- "El proyecto no corresponde, debido a que el inmueble no se observan trabajos y/o construcción."



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

- "Debido al estado en que se encuentra el inmueble; No se observan cajones de estacionamiento."
- "Se anexa reporte fotográfico del inmueble."

QUINTO. CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN. Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, en su **Artículo 212** que a la letra dice: "...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: I. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; **III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;** IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. **En el presente caso se solicita un uso no habitacional, aplica lo establecido en la fracción III de la Ley antes invocada.** El pago del 7% del predio identificado con el número de expediente catastral **2** la superficie correspondiente al predio es 378.25 metros cuadrados; el predio presenta áreas de afectación de 82.375 m², por lo cual le corresponde la superficie de 295.875 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, que es de \$3,406.50 (tres mil cuatrocientos seis pesos 50/100 M. N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto a pagar la cantidad total de \$ 70,552.02 (setenta mil quinientos cincuenta y dos pesos 02/100 M. N.), para cumplir con esto el interesado acompañó recibo de pago oficial de la Tesorería Municipal con número de **Folio 3440000083200** de fecha 30 treinta de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

DATOS DE CONSTRUCCIÓN	
M2 Por Construir	212.76 m2
Barda por Construir	18.90 m2
M2 de Construcción total	212.76 m2

DATOS DE USO DE EDIFICACIÓN	
M2 Autorizado	212.76 m2
Número de cajones de estacionamiento:	03-cajones

SÉPTIMO. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	3.98	3.98	ESTACIONAMIENTO PARA 03-TRES CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (01-DISCAPACITADOS, 01-ESTANDAR Y 01-UNO DE AREA DE CARGA Y DESCARGA, JARDIN, ½ BAÑO Y ALMACEN.
1 NIVEL	208.78	208.78	TECHUMBRE DE ALMACEN
TOTAL	212.76	212.76	ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS

OCTAVO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, **Centro** y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

SUPERFICIE A DICTAMINAR :	378.25 METROS CUADRADOS				
LINEAMIENTOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	283.69	0.55	208.78	SI CUMPLE
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	945.62	0.56	212.76	SI CUMPLE
ÁREA LIBRE	0.25	94.56	0.45	169.47	SI CUMPLE
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	45.39	0.12	45.65	SI CUMPLE
NIVELES MÁXIMOS	05-CINCO NIVELES		02-DOS NIVELES		SI CUMPLE
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 M		7.97 m*		SI CUMPLE*

NOVENO. ALTURAS

*Por lo que atendiendo a lo solicitado por la Dirección para un Desarrollo Compacto de ésta Secretaría respecto a la altura establecida por el **Artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...", y siendo que la solicitud radica doble altura en planta baja del almacén de 7.97-siete metros noventa y siete centímetros medido desde el (N.P.T.) nivel piso terminado (0.32) al (N.S.C.) nivel superior de losa (8.29).

Al respecto, se emitió opinión **FACTIBLE** por medio del Oficio **PRT 235/2025**, de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2025-dos mil veinticinco. También es importante señalar que en el antecedente identificado con el expediente administrativo **L-USDS-000068-23-03**, con oficio N°. **SEDUSO/03778/2024** de fecha 17 de septiembre del 2024 y que, en su apartado de **CONSIDERANDO SEXTO-ALTURAS**, se analizó el tema de la altura mediante Oficio No. **DPT 1580/2024** de fecha 21 de febrero del 2024.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey **ARTICULO 132**. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado, se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

DÉCIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO INDUSTRIAL MODERNA

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.

ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO						
GIRO ESPECIFICO	1 CAJON POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS	1 CAJON	285 M2	195.48 M2	02-DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	03-TRES CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (01-CAJON PARA DISCAPACITADOS, 01-UN CAJON ESTANDAR Y CAJON DE CARGA Y DESCARGA)	SI CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	02-DOS CAJONES					

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.

UNDÉCIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **PT-ALVI No. 000029/23** de fecha a los 30-treinta días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que para la calle Diego de Montemayor deberá respetar un ancho total 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. Para la calle Pedro Noriega deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

DUODÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/165/2025** dentro del dictamen **LTA-34/25**, de fecha a 09-nueve de mayo de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000032-25-02**, ubicado en la en la calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/142/2025** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/132/2025** de fecha a los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Dictamen Técnico 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.

DÉCIMO TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, con Oficio número **SSPCDPC/D/1146/23**, Expediente número **PC/467/21/24**, Tarjeta Folio Número **354/23**, de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del 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.

DÉCIMO CUARTO. OPINIÓN TÉCNICA. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en su plano de Zonificación Secundaria **E05 C** y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN**

CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA, dando frente a la Calle Diego de Montemayor en una Zona Clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** en el cual, el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** se considera **CONDICIONADO**. En este sentido, lo solicitado resulta **FACTIBLE**, siempre que cumpla con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que se deberá atender los siguientes lineamientos:

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-uno de 02-dos y 02-dos de 02-dos), 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 CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)** 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

- profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá 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.
 11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
 14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
 15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
 17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
 18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar

el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege 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 (01-uno de 02-dos y 02-dos de 02-dos)** 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 calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León identificado con el número de expediente catastral **2** con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros, 3.50 x 5.00 metros en el caso de cajones de carga y descarga 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 **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**.
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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

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 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 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/165/2025 y dictamen LTA-34/25 de fecha 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

**Deberá cumplir con los siguientes términos:
Durante la etapa de Construcción**

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de la construcción 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 construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
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. 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
10. 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).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
12. 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).
13. 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).
14. 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).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. de la NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, 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).
17. 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).
18. 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).
19. 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).

20. 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).
21. 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 <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. 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).
23. 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).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. 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).
25. 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).
26. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
27. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
28. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

29. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
30. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.
31. 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

32. 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) de 68 dB(A) 08:00 a 17:00 horas (horario común para almacenes).
33. 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).
34. 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

35. 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).
36. 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).
37. 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).
38. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
39. 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

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

Contaminación del Agua

41. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
42. 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 almacén, 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.
43. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
44. 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

45. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
46. 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 los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
47. 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 77 del RPA e IUM).
48. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
49. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

**Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación**

50. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos 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), y además 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 1 cajón estará cubierto, se repuso un árbol nativo de 2 pulgadas 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 dicho árbol en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, 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.

Imagen Urbana

51. 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.
52. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaria 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/142/2025 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de febrero 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 en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **FACTIBLE** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y la configuración vial aprobada (accesos vehiculares y disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-USDS-000068-23-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/03778/2024 para el expediente administrativo L-USDS-000068-23-03 de fecha 17 de septiembre del 2024.
- e) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/132/2025** de fecha a los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:
 - Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 - Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión, 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 para el Estado de Nuevo León.

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:

- 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, con Oficio número **SSPCDPC/D/1146/23**, Expediente número **PC/467/21/24**, Tarjeta Folio Número **354/23**, de fecha 03-tres días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** ubicado en la Calle Diego de Montemayor número 1401, Colonia Terminal, 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.

Que una vez analizado lo solicitado y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; respecto a los Artículos 308 fracciones IV y X, 314, 316, 323 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 160 y 162 del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 125 del Reglamento para las Construcciones 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; 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 CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, para el inmueble ubicado en la calle Diego de Montemayor número 1401, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de **378.25 m2**, identificado el expediente catastral **2** con una construcción total de 212.76 m2 y un área de Uso de Edificación autorizada de 212.76 m2.

SEGUNDO. 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.

TERCERO. 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

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

OCTAVO. De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 319** fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **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; y **Artículo 327** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual a la letra dice: **la licencia de uso de edificación** perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000032-25-02

OFICIO No. SDU/01879/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación

NOVENO. Expídase la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, 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. RODRÍGO HIRAM TODD LÓZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA
DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS / OCRA / MACS / JMYR / VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Maricela Elizondo Murguía en su carácter de apoderado siendo las 12:29 horas del día 15 del mes de junio del año 2016

C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

No. DE GAFETE

Rubi Paz Delgado
242614

CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

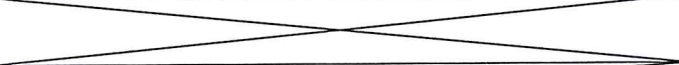
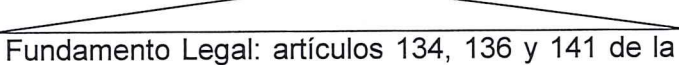
NOMBRE

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

Maricela Elizondo M
[Firma]
5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000032-25-02
	Fecha de Clasificación	15 de Julio 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 07-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4.Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte, 7. Número de Poliza
	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.