



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02
Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

INSTRUCTIVO

A LA C. MARÍA GUADALUPE LOZANO PUENTE

DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis, -----
---VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría en fecha 17-dieciséis de febrero de 2025-dos mil veinticinco, referente a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**, por la C. MARÍA GUADALUPE LOZANO PUENTE, como propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] 2 con superficie total de **375.00 metros cuadrados**, donde se proyecta una construcción de **4.45 metros cuadrados**. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDE-000042-25-02**; 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, 10, 12, 13, 14 y 20 número del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa.

SEGUNDO. Que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a letra dice: *"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

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

En el presente caso, se refiere a una Obra Nueva de construcción de **4.45 metros cuadrados**, y se clasifica como **V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción**; le es aplicable lo establecido en el **Artículo 20** del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual establece lo siguiente "...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, arrendatario o representante legal, y en su caso por del Director Responsable de Obra;

- Presenta solicitud oficial de trámite en original firmada por la **C. MARÍA GUADALUPE LOZANO PUENTE** como Propietaria del predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**; signado también por el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número [REDACTED] ⁴

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 03-tres juegos de Planos Oficiales (1 de 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio). firmados por la **C. MARÍA GUADALUPE LOZANO PUENTE** como propietaria del predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² esto en relación al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**; signado también por el Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural el [REDACTED] ³ con Cédula Profesional Número [REDACTED] ⁴

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

Presenta copia simple de [REDACTED] ⁵ en el Municipio de Santiago, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 20-veinte días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado JORGE IVÁN SALAZAR TAMEZ, Titular de la Notaria Pública Número 143-



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02
Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y con residencia en este Municipio; hace constar el presente **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, que celebran por una parte **RICARDO FRANCISCO PÉREZ BENAVIDES** y **MAYRA GENOVEVA PÉREZ BENAVIDES** a quienes en lo sucesivo se les denominará como **LA PARTE VENDEDORA** y por otra parte **MARÍA GUADALUPE LOZANO PUENTE** a quien en lo sucesivo se le denominará como la **PARTE COMPRADORA** del [REDACTED]

[REDACTED] con una superficie de 375.00 m², sobre la calle Leija, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Baño [REDACTED]

- Presenta **Carta Poder Simple** en formato original de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, instrumento mediante el cual la **C. MARÍA GUADALUPE LOZANO PUENTE**, como Propietaria del predio objeto de la presente, otorga un Poder Amplio, Cumplido y Bastante como en derecho sea necesario a la **C. PATRICIA NAYELI ALVÁREZ RANGEL**, para que en su nombre, trámite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de las Direcciones que de ella dependan, permiso para **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] nombrando como testigos a las [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. MARIA GUADALUPE LOZANO PUENTE**, referido con [REDACTED] (Propietaria)
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. PATRICIA NAYELI ÁLVAREZ RANGEL**, referido con [REDACTED] (Gestora)
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)
- Presenta copia simple de **Identificación Oficial** expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** con Folio 459R-49598 de fecha 15-quince de febrero de 2025-dos mil veinticinco expedido por el Municipio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 01-primer bimestre del año 2025-dos mil veinticinco; respecto al predio identificado con el número catastral [REDACTED]

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 febrero de 2025-dos mil veinticinco, elaborada y signada por el [REDACTED] con Cédula Profesional Número [REDACTED] manifestando su responsabilidad, como Asesor en Seguridad Estructural y responsable de la elaboración de Memoria de Cálculo, mediante **Carta Responsiva**

de fecha 14-catorce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado de **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO(ESTACIONAMIENTO PRIVADO)** para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple de Solicitud de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000283/23** de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] e identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] 2 en el cual, en fecha 05-cinco de junio de 2023-dos mil veintitrés, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante una resolución de alineamiento vial, indica que en los Estudios de vialidad **No se prevé** la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio; es importante mencionar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED] 2

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

- Presenta Planos Estructurales, impresos y en formato digital (1 de 1) con fecha 10-diez de febrero de 2025-dos mil veinticinco, realizados y signados por el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número [REDACTED] 4 manifestando su responsabilidad como el **Asesor de Seguridad Estructural** mediante **Carta Responsiva** de fecha 14-catorce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado de **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO(ESTACIONAMIENTO PRIVADO)** para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 24-veinticuatro de enero de 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número [REDACTED] 4 manifestando, mediante Carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro de enero de 2025-dos mil veinticinco, su responsabilidad del Estudio de Mecánica de Suelos para el proyecto presentado para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad con Oficio No. **SSPCDPC/D/2684/23**, Expediente No. **PC/537/21/24**, Tarjeta Folio No. **766/23** de fecha 12-doce de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, en el cual otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el Uso de [REDACTED]



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02
Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

Estacionamiento Privado en predio ubicado en la [REDACTED]
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, dentro del escrito de fecha 26-veintiséis de mayo de 2025-dos mil veinticinco, con No. De Oficio GDV/148/2025 señalando como asunto: Lineamiento Técnico ambiental-42/25 emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, se dictaron Lineamientos Ambientales en los cuales No indica la presentación del Estudio de Impacto Ambiental (M.I.A.) para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] para el giro de Estacionamiento Privado,

13. Estudio de impacto vial.

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

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, de acuerdo al visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León.

Por tratarse de una construcción V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt² de construcción; deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aún y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia simple de **Póliza de Seguro** No. [REDACTED] expedida por PRIMERO SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia del 19-diecinueve de agosto de 2025-dos mil veinticinco hasta el 19-diecinueve de agosto de 2026-dos mil veintiséis, en relación a Estacionamiento Construcción v/o Edificación en el domicilio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] por concepto de Seguro de Responsabilidad Civil Contratista.

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, 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 correspondiente previo a 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 10-diez fotografías del predio, impresas a color (06-seis fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).
- 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 convencional para oír y recibir notificaciones, recibo de pago expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de consumo del 05-cinco de junio al 06-seis de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio [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 inscritos en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**
- Presenta copia simple de Plano autorizado (1 de 1) e Instructivo Oficio Número SDU/00288/2024, de fecha 28-veintiocho de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo L-USDS-00148-23-03, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO. LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 375.00 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 de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);**
- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 11-once de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría, para el giro de Estacionamiento, ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] documento en el cual, dicha Dirección **No** indica la presentación del Estudio de Impacto Ambiental (M.I.A.).



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02
Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

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

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y

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

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

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

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

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**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO** Inciso A) numerales 4 y (3, 6, 8) 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 Plano autorizado (1 de 1) e Instructivo Oficio Número **SDU/00288/2024** de fecha 28-veintiocho de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo **L-USDS-00148-23-03**,

mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**, en el inmueble ubicado en la **1** con el expediente catastral **2** con una superficie de 375.00 metros cuadrados.

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de **recibo de pago** con Folio 459R-49598 de fecha 15-quince de febrero de 2025-dos mil veinticinco expedido por el Municipio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 01-primer bimestre del año 2025-dos mil veinticinco; respecto al predio identificado con el número catastral **2**

V. Pago de derechos correspondientes;

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

C) PARA EL TRÁMITE DE LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN 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 mínimo...s":

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

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos en el **RESULTANDO SEGUNDO** Inciso A) numerales 4, 4, 3, 3, (3 y 1) respectivamente, de la presente Resolución.

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

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

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



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02

Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3290000004893 de fecha 17-dieciséis de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2, para el expediente catastral [REDACTED] 2 asignando el número de expediente Folio L-USDE-000042-25-02.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

D) EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, EN SU ARTÍCULO 162 SEÑALA LO SIGUIENTE:

"...Para Tramitar La Licencia De Uso De Edificación, El Solicitante, Deberá Presentar La Siguiente Documentación...":

- 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,**
- Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**
- Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- Planos del Proyecto Arquitectónico;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO inciso A)** numeral 1, 4, 4, 5, 3 y 3 respectivamente, de la presente Resolución.

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 10-diez fotografías impresas del predio a color (06-seis fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **RESULTANDO SEGUNDO inciso A)** numeral 7 de la presente Resolución.

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

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO SEGUNDO inciso A)** numeral 10 de la presente Resolución.

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;

- El giro de 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS está catalogado como PERMITIDO en un CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en el que se encuentra el predio, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 11-once de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría. para el giro de Estacionamiento, ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 documento en el cual, dicha Dirección **No** indica la presentación del Estudio de Impacto Ambiental (M.I.A.).

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3290000004893 de fecha 17-dieciséis de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2, para el expediente catastral [REDACTED] 2 asignando el número de expediente Folio L-USDE-000042-25-02.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a 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 convencional para oír y recibir notificaciones, recibo de pago expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo de consumo del 05-cinco de junio al 06-seis de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio [REDACTED] 1 [REDACTED]

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02
Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

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 Plano autorizado (1 de 1) e Instructivo Oficio Número SDU/00288/2024 de fecha 28-veintiocho de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo L-USDS-00148-23-03, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO. LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 3/5.00 metros cuadrados.

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 Escrito de fecha 14-catorce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por medio del cual el C. Ing. JOSÉ LUIS [REDACTED] con Cédula Profesional Número [REDACTED] se manifiesta como **Director Responsable de Obra** del predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] del cual solicitan la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**.
- Presenta Escrito de fecha 14-catorce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por medio de la cual el [REDACTED] con Cédula Profesional Número [REDACTED] se manifiesta como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de la Elaboración de Memoria de cálculo** para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] del cual solicitan la **LICENCIA SOLICITADA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**.
- Presenta Escrito de fecha de 24-veinticuatro de enero de 2025-dos mil veinticinco, por medio del cual el [REDACTED] con Cédula Profesional Número [REDACTED] se manifiesta como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** en relación al predio ubicado en la Calle Leija número 3900, Fraccionamiento Las Torres 4to. Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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.

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 por los Artículos 316 fracciones 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 162 fracciones I a la XIX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y Artículo 20 Puntos 1 al 14 y fracciones adicionales del I al VIII del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Monterrey, Nuevo León; demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta 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 los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 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, 136 fracción I, 148, 308 fracción IV y X, 310, 314, 315 fracción II, 316, 318, 319 fracciones I a IV, 326, 399 y 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1 y 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 4 fracción II, 5, 17, 21, 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] ² resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

TERCERO. ANÁLISIS TÉCNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS** dando a una vialidad clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS** se considera como **PERMITIDO**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO**, de la presente resolución, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa, ya cuenta con autorización de **Licencia de Uso de Suelo** para **SERVICIO (3.14.4 Estacionamiento Privado)**, mediante Oficio N° SDU/00288/2024 y N° de expediente administrativo L-USDS-00148-23-03 de fecha 28-veintiocho de octubre de 2024-dos mil veinticuatro.

CUARTO. 2. VERIFICACIÓN FÍSICA. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez con número de gafete 66626, adscrito a esta Secretaría, en fecha 07-siete de marzo del 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que:



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02
Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

"Que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que a la propiedad si se da uso de estacionamiento privado y que en este momento aún no se inicia con trabajo de construcción alguno.
Aún no se inicia con los trabajos de construcción que se solicitan en este trámite (tampoco existe la barda que se solicita por construir en ninguno de sus costados), por lo que el predio si se encuentra baldío, incluso si se le da el uso que se solicita.

El total del predio se utiliza como estacionamiento, aunque no se encuentran delimitados los cajones de estacionamiento ni para el acomodo actual ni el presentado en el plano del proyecto que se adjunta.

La propiedad no cuenta con un firme de concreto, el total de este se encuentra cubierta por grava, por lo que no se encuentran delimitadas las áreas de jardín ni habilitado un espacio de área verde como tal.

Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno.

Se anexan microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes, así como el número oficial a la vista."

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO	
DATOS DE CONSTRUCCIÓN	
M2 POR CONSTRUIR (OBRA NUEVA)	4.45 M2
BARDA POR CONSTRUIR	65.00 ML
ÁREA TOTAL	4.45 M2
DATOS DE USO DE EDIFICACIÓN	
M2 POR AUTORIZAR	4.45 M2
M2 DE EDIFICACIÓN TOTAL	4.45 M2
M2 DE ESTACIONAMIENTO TECHADO	0.00 M2
NO. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	10-DIEZ

SEXTO. CUADRO DE ÁREAS.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	4.45	4.45	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 10-DIEZ CAJONES (09-NUEVE ESTÁNDAR Y 01-UNO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD), CASETA, ½ BAÑO Y ÁREA JARDINADA.
TOTAL	4.45	4.45	SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)

SÉPTIMO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL ANTECEDENTE, EXPEDIENTE NO. L-USDS-000148-23-03/03 CON FECHA DE 28-VEINTIOCHO DE

OCTUBRE DE 2024-DOS MIL VEINTICUATRO, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE. 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, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	375.00 METROS CUADRADOS ARRENDADOS				
Lineamientos Terreno hasta 1,000 m2	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	281.25	0.01	4.45	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	1,875.00	0.01	4.45	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	93.75	0.99	370.55	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	56.25	0.15	56.49	SI cumple
No. DE NIVELES MÁXIMOS	12 NIVELES		01 NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA EN CADA NIVEL	4.00 METROS		2.70 METROS		SI cumple

En cuanto a los lineamientos de construcción, el proyecto sigue cumpliendo con los coeficientes establecidos en el Antecedente con fecha de 28-veintiocho de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, expediente administrativo L-USDS-000148-23-03.

OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
3.14.4 ESTACIONAMIENTO PRIVADO	NO APLICA	NO APLICA	10-CAJONES (09-CAJONES ESTÁNDAR Y 01-PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	SI CUMPLE
TOTAL	NO APLICA			



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02
Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL. Presenta copia simple de Solicitud de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000283/23** de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en el cual, en fecha 05-cinco de junio de 2023-dos mil veintitrés, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante una resolución de alineamiento vial, indica que en los Estudios de vialidad **No** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio; es importante mencionar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Calle Leija.

- **DÉCIMO. OPINIONES EXTERNAS.** Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad con Oficio No. **SSPCDPC/D/2684/23**, Expediente No. **PC/537/21/24**, Tarjeta Folio No. **766/23** de fecha 12-doce de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, en el cual otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el Uso de Estacionamiento Privado en un predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en fecha 15 de Agosto de 2014, así como en los Artículos 316, fracciones de I a V, 323 y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 162 fracciones de I a XIX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general; y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los Artículos 100 fracciones V y L y 101 fracción IV y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] con una superficie total de **375.00 metros cuadrados**, donde se autoriza realizar una construcción total de **4.45 metros cuadrados** y área de uso de edificación de **4.45 metros cuadrados** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] / expediente administrativo **L-USDE-000042-25-002**.

SEGUNDO: Que en base al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 D** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CARDENAS** dando frente a la [REDACTED] clasificada como **(CAI) - CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS** se considera como **PERMITIDO**, por lo que deberá cumplir con 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 Plano (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PRIVADO), 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-Nuevo León 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 Nuevo León vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente "...el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los **Artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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.



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02

Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

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 **Artículo 66** Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del **Artículo 37** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales. (Artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León)
25. Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5-tres y media toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00-seis metros y un mínimo de 3.00-tres metros. (Artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León)

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

1. Deberá Respetar el **Proyecto Arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1)** autorizado al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Servicios. - (Estacionamiento Privado).**
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **10-diez cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **56.25 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02
Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) **La Dirección General para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:**

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. **GDV-148/2025**, dentro del dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-42/25 de fecha 26-veintiseis de mayo de 2025-dos mil veinticinco, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Servicio (Estacionamiento Privado)** del expediente administrativo **L-USDE-000042-25-02** de un predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Durante la etapa de construcción.

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

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción (numeral 6.1 del 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 del NAE).
3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos 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 y 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 atmosfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes previamente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.

7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. 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 transportan los materiales de (SIC) demolición, derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
9. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
10. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
11. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
12. En caso que se generen lodos producto de la actividad de 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 del NAE).
13. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
14. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 del NAE).
15. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
16. 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).
17. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de 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://aire.nl.gob.mx/> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
18. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la (SIC) 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).

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

**Durante la etapa de operación. -
Generales**

20. Deberá elaborar y ejecutar programas de limpieza para mantener sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE)
21. El barrido y la limpieza de calles de efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
22. 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**

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

Contaminación del Suelo

26. 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).
27. 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).
28. 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).
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA

e IUM).

30. 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

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

Contaminación del Agua

32. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de estacionamiento, 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.
34. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
35. 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

36. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
37. 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 tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental Estatal y su Reglamento.
38. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
39. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos que generen.
40. Deberá contar con el registro del tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

41. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-242-25 el cual no requirió de reposición de arbolado al



vivero municipal.

42. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo, con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos) pulgadas de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) y deberá de contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 05-cinco árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey **Artículo 92**), por lo que deberá de contar en total en el sitio la cantidad de 6-seis árboles de las características arriba mencionada, debiendo garantizar la existencia y subsistencia del individuo por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuos, 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, Nuevo León.

Imagen Urbana

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

- d) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

Mediante oficio número **PRT/172/2025, Opinión Técnica Vial**, de fecha 28-veintiocho de febrero de 2025-dos mil veinticinco, dentro del Expediente Administrativo L-USDE-042-25-02, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

CONCLUSIONES

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

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-USDS-148-23-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SDU/00288/2024 para el expediente administrativo licencia L-USDS-148-23-03 de fecha 28 de octubre del 2024 donde se autorizan la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de uso de suelo y la licencia de uso de suelo para servicio (estacionamiento privado).

e) **La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia Estructural, el cual señala lo siguiente:**

De acuerdo a la Opinión Técnico Estructural, emitida mediante oficio **PRT/171/2025** de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado **CUMPLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen, **y que en lo siguiente se transcribe:**

En cuanto a lo estructural presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L.

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño



OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02

Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua

- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

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

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

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

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

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

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

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



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO NÚMERO: SDU/01523/2026

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000042-25-02

Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

NOVENO. 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.

DÉCIMO. Expídase la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**, 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

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

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 / JEGH / CEEC / VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Patricia Nageli Alvarez en su carácter de apoderado siendo las 9:34 horas del día 14 del mes de Julio del año 2026:

C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

No. DE GAFETE

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

6

27/27

24812

ORIGINAL SEDU MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000042-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector, 7. Número de Póliza.
	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.