



INSTRUCTIVO

AL C. EDGAR ÁDRIAN GONZÁLEZ ÁLVARADO

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 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis. -----  
----- VISTO, la solicitud relativa al trámite de LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) presentada ante esta Secretaría en fecha 12-doce de septiembre del 2023-dos mil veintitrés. nor el C. EDGAR ÁDRIAN GONZÁLEZ ÁLVARADO como propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 180.00 metros cuadrados, donde se proyecta una construcción de 180.78 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-000186-23-02; cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 308 primer párrafo 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 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículo Artículos 1, 3 fracción V, 8, 9, 10, 12, 13 y 14 20 número del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa.

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:

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

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



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

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

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

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

El presente caso se trata de una construcción **TIPO 4a Vivienda Multifamiliar, Comercio, Servicios o Industria de hasta 300 mts.** de construcción, clasificación que le corresponde al proyecto en cuestión, como **Obra Nueva** la cual tendrá una construcción de **180.78 metros cuadrados**.

Así mismo, en el **Artículo 20** del Reglamento en cita, se establecen: "... los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, 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 el **C. EDGAR ADRIÁN GONZÁLEZ ALVARADO**, en su carácter de propietario del predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**; signado también por el **Director Responsable de la Obra**, el Ing. Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional 13870762, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- No aplica este requisito, para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de **Planos en Formato Oficial** (1 de 1) con el contenido de los mismos planta arquitectónica, 4-elevaciones, 02-dos cortes, planta conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías colindantes y las curvas de nivel, firmados por el **C. Edgar Adrián González Alvarado**, en su carácter de propietario del predio ubicado en [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> donde solicita **LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**; signado también por el **Director Responsable de Obra** el Ing. Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con cedula profesional 13870762; quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 43,897-cuarenta y tres mil ochocientos noventa y siete** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 22-veintidós días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno; pasado ante la fe del Licenciado **ANDRÉS ALONSO RODRIGUEZ MERCADO**, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaria Pública Número 19-diecinueve, de la cual es Titular el Licenciado **FRANCISCO JAVIER LOZANO MEDINA**, con ejercicio el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, dentro de la cual comparece



OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

la C. MA GUADALUPE LIRA ESCOBEDO (quien también usa el nombre de **MARÍA GUADALUPE LIRA ESCOBEDO**) a quien se le denominara **LA PARTE VENDEDORA**, y de otra parte el señor **EDGAR ADRIÁN GONZÁLEZ ALVARADO** a quien se le denominara **LA PARTE COMPRADORA**, para celebrar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, el cual es identificado con el expediente catastral [redacted] inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [redacted]

- Presenta **Carta Poder** simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 12-doce de marzo de 2025-dos mil veinticinco, mediante la cual el **C. EDGAR ADRIÁN GONZÁLEZ ALVARADO** otorga al **C. RAYMUNDO MARTÍNEZ OROZCO** Poder Amplio, Cumplido Bastante como en Derecho sea necesario para que en mi nombre, en su carácter de propietario del predio ubicado en Calle Lagos de Moreno, Número 4840, Fraccionamiento Los Altos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con el expediente catastral [redacted] otorga Poder Amplio a favor del C. para que en su nombre. tramite y gestione ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, nombrando como testigos a los [redacted]
  - Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre **C. EDGAR ADRIÁN GONZÁLEZ ALVARADO** con número [redacted] (Propietario).
  - Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. RAYMUNDO MARTÍNEZ OROZCO** con número [redacted] (Gestor).
  - Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] con número [redacted] (Testigo).
  - Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el 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 **Comprobante de Pago del Impuesto Predial** con Folio 459R-50819 de fecha 28-veintiocho de febrero de 2025-dos mil veinticinco expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 01-primer bimestre del año 2025-dos mil veinticinco al 06-sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco; respecto al predio identificado con el expediente 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** para Oficinas de fecha del mes de Febrero de 2024-dos mil veinticuatro, elaborada y signada por el **ING. CIVIL** [redacted] con Cédula Profesional Número 931943, manifestando su responsabilidad mediante **Carta Responsiva** de fecha 27-veintisiete de Marzo de 2025-dos mil veinticinco, en relación al trámite de **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** para el predio ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]

**7. Alineamiento Vial;**

- Presenta copia simple de resolutivo de **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo **TV No. 000580/21** de fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en [redacted]



Handwritten notes in pink and blue ink, including the number '18' and a signature.

Handwritten blue mark or signature.

identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que 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] 1

**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 01-un **Plano de Cimentación, Cortes y Detalles** impreso, 01-un **Plano de Losa Entrepiso, Cortes y Detalles** impreso de fecha 26-veintiseis de febrero de 2023-dos mil veintitrés y 01-un plano de Estructuración de Cubierta y Detalles impreso de fecha 26-veintiseis de marzo de 2023-dos mil veintitrés; elaborados y signados por el ING. 3 [REDACTED] con Cédula Profesional Número 931943, manifestando su responsabilidad mediante **Carta Responsiva** de fecha del mes de Marzo de 2025-dos mil veinticinco en relación al proyecto al trámite de **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** para el predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

**9. Estudio de mecánica de suelos;**

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborada por LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD, S.A. DE C.V., signada por el ING. CIVIL 3 [REDACTED] con Cedula Profesional Número 736740, manifestando su responsabilidad mediante **Carta Responsiva** de fecha de informe 02-dos de febrero de 2024-dos mil veinticuatro para el predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el número 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.**

- Mediante oficio SSPCDPC/D/3198/23, dentro del expediente No. PC/578/21/24, Tarjeta Folio No. 963/23 de fecha 14-catorce de agosto de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite Lineamientos de Seguridad para el uso de Oficinas Administrativas, danto un total por construir de 180.78 metros cuadrados del predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el expediente administrativo [REDACTED] 2

**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, presenta ficha ambiental en original, debidamente sellada por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con fecha de recibido 03-tres días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, en donde **NO** se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con el expediente administrativo [REDACTED] 2

**13. Estudio de impacto vial.**



**OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02**  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

- 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, 1ra. Etapa.

**Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-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 **6** expedida por GMX Seguros, Grupo Mexicano de Seguros, S.A. DE C.V., con una vigencia del 15-quince de julio de 2025-dos mil veinticinco al 15-quince de julio de 2026-dos mil veintiséis. en relación a la Construcción Principal de Inmuebles en el domicilio ubicado en la **1** por concepto de Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros.

**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 LETRA A.** numerales 4, 3, 6, 8, 9, 12, 13, 14 y 5; 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 Instructivo y Plano Autorizados (1 de 2 y 2 de 2) con oficio **SEDUSO/23134/2023**, dentro del expediente administrativo **L-000102-22** de fecha 08-ocho de junio de 2023-dos mil veintitrés 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 Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** para el inmueble ubicado en **1** e identificado con el número catastral **2** el cual cuenta una superficie de **180.00 metros cuadrados.**

- Presenta copia simple de Cartulina emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de Monterrey, Nuevo León bajo el expediente administrativo **TM-DETH-000242-23** de fecha 04-cuatro de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, en el cual se autoriza la **Demolición Total** de 140.00 metros cuadrados del predio ubicado en [REDACTED] e identificado con el número catastral [REDACTED]

**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 DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, EN SU ARTÍCULO 162 SEÑALA LO SIGUIENTE: "PARA TRAMITAR LA LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, EL SOLICITANTE, DEBERÁ PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN":**
- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;**
  - 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. Pago del Impuesto Predial Actualizado;**
  - VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**
  - VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);**
  - IX. Alineamiento Vial;**
  - XI. Visto Bueno de la Dirección de Protección Civil competente;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO LETRA A.** numerales 1, 4, 4, 5, 3, 7 y 10; y **LETRA B.** fracción III; 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 LETRA A.** numeral 3; de la presente Resolución.
- En cuanto al **Plano de Construcción Autorizado**, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas).

**VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;**

- Presenta 11-once fotografías del predio (04-cuatro fotografías del exterior y 07-siete fotografías del interior) impresas a color.

**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.



OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

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 Oficinas Administrativas se considera como Permitido, por ubicarse en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo cual no le aplica lo establecido en el artículo 162, fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta ficha ambiental en original con fecha de recibido 03-tres de marzo de 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente administrativo [REDACTED] para el giro de Oficinas Administrativas.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Pago de Derechos Municipales** con número de folio 3170000031525 de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m2, donde se le asignó el expediente L-USDE-000186-23-02 al expediente catastral [REDACTED]

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":

- Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- 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
- 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 LETRA A. numerales 4, 4, 3, 1 y 3; LETRA C fracciones V, XIV y XV; de la presente Resolución.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para Comerciales y/o de Servicio con más de 24 cajones de estacionamiento, así como para la Licencia de Edificación; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

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

E. OTROS DOCUMENTOS

- Presenta copia simple de **Comprobante de Domicilio**, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, recibo de pago expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad, correspondiente al periodo de

facturación del 13-trece de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro al 14-catorce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, con dirección en [REDACTED]

- Presenta copia simple de **Permiso de Derribo** con Oficio Número **1414/23-DGDV-SEDUSO**, dentro del expediente **PAR-000756-23**, de fecha 10-diez de julio de 2023-dos mil veintitrés, referente al DERRIBO de 01-un encino con un diámetro de 20cm-veinte centímetros ubicado en banqueta, por lo que se le solicita reponer la cantidad de 13-trece árboles nativos, de 03-tres pulgadas de diámetro medidos a 01.20m-un metro con veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura como mimo.
- Anexa copia simple de **Factura** emitida por Viveros y Pastos Silva, con folio número 929 de fecha 22-veintidós de julio de 2023-dos mil veintitrés, correspondiente a 13-trece árboles nativos de 3" pulgadas de diámetro; además anexa copia simple de pago por concepto de Reposición de Arbolado Permiso del Derribo PAR-000756-23 emitido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey con folio 3170000030960 de fecha 24-veinticuatro de julio de 2023-dos mil veintitrés.
- Anexa copia simple de **Carta Compromiso y Factura** emitidos por Productores de Árboles y Palmas Los Encinos, Factura Número F13710, de fecha 31-treinta y un días de marzo de 2025-dos mil veinticinco, correspondiente a 01-un árbol nativo de 2" pulgadas de diámetro; además anexa copia simple de pago por concepto de Reposición de Arbolado Lineamientos del expediente L-USDE-000186-23-02, emitido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey con folio 3290000005230 de fecha 01-primero de abril de 2025-dos mil veinticinco.
- Presenta **Plano Certificado de [REDACTED]** donde se encuentra inserto el predio ubicado en [REDACTED] con sellos del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrado bajo el [REDACTED]

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 de I a la V y 325 fracciones de I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3 y 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales de I al VIII del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y Artículos 160, 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, 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, 316, 318, 319 fracciones I a IV y 326 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1 y 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 4 fracción II, 5, 17, 21 y 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

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

**TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.** Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio motivo del presente trámite, se encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE**, [redacted] dando frente a la [redacted] clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera como **PERMITIDO**. Cabe mencionar que tomando en cuenta que en el **RESULTANDO PRIMERO LETRA B**, fracción III de la presente Resolución, queda señalado que el predio que nos ocupa ya cuenta con autorización de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Oficinas Administrativas)**, mediante el Oficio **SEDUSO/23134/2023** de fecha 08-ocho de junio de 2023-dos mil veintitrés, por lo cual queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización del uso de suelo para la función pretendida, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, y en estas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

**CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR.** De acuerdo a la verificación ocular realizada en fecha 05-cinco de octubre del 2023-dos mil veintitrés por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con Gafete No. 116790, adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el inmueble ubicado en la [redacted] 1 hace constar que:

**Punto número 1.-** "El inmueble identificado corresponde a casa habitación de dos niveles, la cual se encuentra en estado de abandono".

**Punto número 2.-** "Desde el exterior se puede observar inmueble de dos niveles, el cual se encuentra en estado de abandono, mediante imagen satelital se puede corroborar que dicho inmueble corresponde con plano anexado (sic) de demolición, en área de banqueta se observa un árbol de la especie encino rojo, el cual obstaculiza el acceso a cochera".

**Punto número 3.-** "Si cuenta con el espacio destinado, sin embargo, no se encuentra marcados al momento de la visita."

**Punto número 4.-** "Se anexa datos de microzonificación del sitio."

**Punto número 5.-** "Se anexa reporte fotográfico."

- Es importante mencionar, que en el **RESULTANDO PRIMERO LETRA B**, se presenta copia simple de Cartulina emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de Monterrey, Nuevo León bajo el expediente administrativo **TM-DETH-000242-23** de fecha 04-cuatro de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, en el cual se autoriza la **Demolición Total** de 140.00 metros cuadrados del predio ubicado en [redacted] 1 e identificado con el número catastral [redacted] 2 así mismo, en el **RESULTANDO PRIMERO LETRA E**, presenta copia simple de **Permiso de Derribo** con Oficio Número **1414/23-DGDV-SEDUSO**, dentro del expediente **PAR-000756-23**, de fecha 10-diez de julio de 2023-dos mil veintitrés, referente al **DERRIBO** de 01-un encino con un diámetro de 20cm-veinte centímetros ubicado en banqueta, por lo que se le solicita reponer la cantidad de 13-trece árboles nativos, de 03-tres pulgadas de diámetro medidos a 01.20m-un metro con veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura como mínimo.



**QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

Datos de Construcción	
M2 por Construir:	180.78 m2
M2 Construcción Total:	180.78 m2
Barda por Construir	20.00 ml
Datos de Uso de Edificación	
M2 por Autorizar:	180.78 m2
M2 de Edificación total:	180.78 m2
M2 de Estacionamiento Techado:	38.46 m2
Número de cajones de estacionamiento:	02-cajones

**SEXTO. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta Baja	46.78	46.78	Estacionamiento cubierto para 02-cajones (01-cajón estándar y 01-cajón para discapacitados), recepción, 01-oficina, escaleras, patio, área de jardín.
1 Nivel	134.00	134.00	Escaleras, vestíbulo, baño y comedor.
<b>Total</b>	<b>180.78</b>	<b>180.78</b>	<b>3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS</b>

**SÉPTIMO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS. 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, NUEVO LEÓN.**

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, **Poniente**, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO** y de acuerdo a lo solicitado, al inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos, dictados en el antecedente con Oficio **SEDUSO/23134/2023** de fecha 08-ocho de junio de 2023-dos mil veintitrés.

LINEAMIENTOS	180.00 METROS CUADRADOS				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF.	M2	COEF.	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	135.00	0.74	134.00	<b>SI cumple</b>



**OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02**  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

<b>C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)</b>	2.50	450.00	1.00	180.78	<b>SI cumple</b>
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.25	45.00	0.26	46.00	<b>SI cumple</b>
<b>C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)</b>	0.12	21.60	0.16	28.87	<b>SI cumple</b>
<b>NIVELES MÁXIMOS</b>	05-NIVELES		02-NIVELES		<b>SI cumple</b>
<b>ALTURA MÁXIMA POR NIVEL</b>	4.00 METROS		**6.00 Y 7.00 METROS		<b>SI cumple</b>

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Así mismo, para la determinación de la altura el **Artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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..."

\*\*Al respecto, se emitió opinión **FACTIBLE**, dentro de Instructivo con Oficio **SEDUSO/23134/2023**, en su Considerando **QUINTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS**, quinto párrafo, por medio del Oficio **DPT 1453/2023**, bajo el expediente administrativo **L-000102-22** de fecha 08-ocho de junio de 2023-dos mil veintitrés, donde se solicita la variación de la altura únicamente en lo referente a la variación de altura del nivel de planta baja o de estacionamiento con variación de 4.00 cuatro metros a 6.00-seis metros al nivel inferior de cubierta y 7-siete metros a nivel superior de cubierta, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para oficinas Administrativas, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] con número de expediente catastral [REDACTED] bajo el expediente administrativo **L-000102-22**.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su **"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.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIÓN	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS	30.00	m2	26.00	01-cajón	02- cajones ( 01-cajón estándar, y 01-cajón para discapacitados)	SI CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	01- UN CAJÓN					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

**NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.** La Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió resolutivo de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV No. 000580/21 de fecha 13-trece de diciembre de 2021-dos mil veintiuno. respecto al predio ubicado en [redacted] 1 identificado con el número catastral [redacted] 2 en el cual se indica que 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] 1

**DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS.** Mediante Oficio Número GDV/258/2025 dentro del dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-69/25 de fecha a 27-veintisiete 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-000186-23-02. ubicado en la [redacted] 1 [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] 2 mismos que más adelante se transcriben.

Mediante Oficio Número DPT/V/232/2023 de fecha a los 26-veintiseis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Opinión Técnica Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

Mediante Oficio Número DPT/E/013/FEBRERO/2024 de fecha 13-trece de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió un Opinión Técnica Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos presentados por el interesado, descritos en la presente Resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **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 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de



**OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02**  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

Monterrey, Nuevo León, por tanto el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

**UNDÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

Presenta copia simple de oficio No. **SSPCDPC/D/3198/23**, Tarjeta Folio No. **963/23**, Expediente No. **PC/578/21/24**, de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en en [REDACTED] 1 y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose 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, en los Artículos 314, 316 fracciones de I a la V, 318, 323 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; Artículos 139, 156, 159, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción V y 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, 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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 con una superficie total de **180.00** metros cuadrados, donde se autoriza realizar una construcción total de **180.78** metros cuadrados e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 y con número de expediente administrativo **L-USDE-000186-23-02**.

**SEGUNDO:** Que en base al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 B** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE**, [REDACTED] 1 dando frente a la [REDACTED] 1 clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera como **PERMITIDO**, y el trámite solicitado se considera **FACTIBLE**, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos urbanísticos aplicables:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.



3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. El plano correspondiente firmado y sellado 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 (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá 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



**OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02**  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

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, 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 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 (1 de 1)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.





**OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02**  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
  20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
  21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
  22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
  23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
  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) En Materia Ambiental deberá respetar lo señalado en el Oficio No. GDV/258/2025 y Dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-69/25 de fecha 27-veintisiete de mayo de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción.**

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

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 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. 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 derramen o dispersen 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 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).



**OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02**  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

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 [https://aire.nl.gob.mx/map\\_calidad.html](https://aire.nl.gob.mx/map_calidad.html) 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 particulado 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. 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**

27. 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 fuentes fijas NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para oficinas).
28. 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).
29. 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**

30. 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).
31. 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).

32. 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).
33. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
34. 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**

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

#### **Contaminación del Agua**

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

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

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

#### **Reforestación**

45. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-756-23 el cual fue resuelto con la reposición de 13 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
46. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), en 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 1-un árbol), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repuso el árbol de las características arriba mencionadas al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para



**OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02**  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de 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, les 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**

47. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

La 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.

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

**d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/232/2023 de fecha a los 26-veintiseis de octubre de 2023-dos mil veintitrés, 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 2 planos oficiales 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, mediante el presente se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de ésta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/23134/2023 para el expediente administrativo L-102/22 de fecha 8 de junio del 2023.

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

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

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las

Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

e) **Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio No. DPT/E/013/FEBRERO/2024** de fecha a los 13-trece días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 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, el 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 el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

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
- 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

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

En Oficio No. SSPCDPC/D/3198/23, Tarjeta Folio No. 963/23, Expediente No. PC/578/21/24, de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> ubicado en en [REDACTED] <sup>1</sup> y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

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

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

**SEPTIMO.** 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.



**Gobierno  
de Monterrey**



**Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible**

**OFICIO NÚMERO: SDU/00652/2026**  
**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000186-23-02**  
Licencia Municipal de Construcción y Uso de Edificación

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

**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 Uso de Edificación, 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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, 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. -----

*F. G. M.*

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



**Gobierno  
de Monterrey**  
2024 - 2027



**Gobierno  
de Monterrey**  
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE**

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

*Rodrigo Hiram Todd Lózano*  
**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**

*W*  
*JK*  
*EB*  
SCS / OCRA / CDVR / MACS / ALGL / VECA


Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Raymundo Martínez Orozco en su carácter de apoderado siendo las 12:22 horas del día 09 del mes de Marzo del año 2026

C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Rosa Paz Delgado  
FIRMA [Signature]  
No. DE GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Raymundo Martínez Orozco  
FIRMA [Signature]  
IDENTIFICACIÓN 5



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000186-23-02
	Fecha de Clasificación	13 de Abril 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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. 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.