



**INSTRUCTIVO**

**A LOS C.C. RICARDO ABRAHAM MARTÍNEZ HERRERA, ANA ISABEL MONTALVO SALDÍVAR, MIRIAM ADRIANA MARTÍNEZ HERRERA, IRMA QUIROGA GARZA, GRACIELA MARÍA QUIROGA ELIZONDO Y MARCO ANTONIO HERRERA FERNÁNDEZ.**

**DOMICILIO:** [REDACTED] <sup>1</sup>

**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 29-veintinueve días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
---VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 01-uno de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. **RICARDO ABRAHAM MARTÍNEZ HERRERA, ANA ISABEL MONTALVO SALDÍVAR, MIRIAM ADRIANA MARTÍNEZ HERRERA, IRMA QUIROGA GARZA, GRACIELA MARÍA QUIROGA ELIZONDO Y MARCO ANTONIO HERRERA FERNÁNDEZ:** como propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] <sup>2</sup> con la cual pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA MULTIFAMILIAR (12 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), PREVIAMENTE AUTORIZADOS,** en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 1,018.29 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDE-000200-24-02,** y

**RESULTANDO**

**CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículos 95 y 125 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, artículo 160, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

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

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

- I. TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

13429



Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de 63.31 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**.

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

Considerando que la **Regularización** de construcción es de 63.31 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa); siendo los siguientes:

**1. SOLICITUD EN FORMATO OFICIAL DEBIDAMENTE FIRMADA POR EL PROPIETARIO, POSEEDOR, ARRENDATARIO O REPRESENTANTE LEGAL, Y EN SU CASO POR EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA;**

• Presenta Solicitud de trámite firmada por los C.C. Ricardo Abraham Martínez Herrera, Ana Isabel Montalvo Saldívar, Miriam Adriana Martínez Herrera, Irma Quiroga Garza, Graciela María Quiroga Elizondo, Marco Antonio Herrera Fernández, como propietarios del predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] 2 a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (12 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, signado también por el Director Responsable de Obra, Arq. José Elpidio Guel González, con cédula profesional 3971119, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro y el Asesor Estructural [redacted] 3 con cédula profesional 8149992, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 22-veintidos días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**2. ACREDITAR LA LICENCIA DE USO DE SUELO O EDIFICACIÓN;**

• Presenta copia simple de Instructivo, cartulina y 1 juego de Plano (1 de 3 al 3 de 3) con Oficio No. SEDUE/13981/2020, con No. de Expediente Administrativo L-000385-19, de fecha 27-veintisiete de mayo del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Multifamiliar (12-doce unidades de vivienda tipo departamento)**, para el inmueble ubicado en la [redacted] 1 [redacted] e identificado con expediente catastral [redacted] 2 el cual tiene una superficie de 1,018.29 metros cuadrados autorizados y un área proyectada de 2,043.91 metros cuadrados por construir y de uso de edificación para el giro solicitado.

**3. CROQUIS EN FORMATO OFICIAL DEBIDAMENTE FIRMADO POR EL PROPIETARIO O POSEEDOR.**

• No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

**4. PLANO ARQUITECTÓNICO EN FORMATO OFICIAL DEBIDAMENTE FIRMADO POR EL PROPIETARIO O POSEEDOR Y POR EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA;**

• Presenta 3 juegos de Planos oficiales (1 de 4 al 4 de 4) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C.C. Ricardo Abraham Martínez Herrera, Ana Isabel Montalvo Saldívar, Miriam Adriana Martínez Herrera, Irma Quiroga Garza, Graciela María Quiroga Elizondo, Marco Antonio Herrera Fernández, como propietarios, Director Responsable de Obra el [redacted] 3 con cédula profesional 3971119 y Asesor en Seguridad Estructural [redacted] 3 con cédula profesional 8149992 sobre el predio que nos ocupa.

**5. ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD O POSESIÓN DEL PREDIO, Y EN SU CASO ACREDITAR EL INTERÉS QUE LE ASISTE;**

• Presenta copia simple de Escritura Pública número 2,359-dos mil trescientos cincuenta y nueve, de fecha 03-tres días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve en el Municipio de Monterrey, pasada ante la Fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en esta ciudad; respecto al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante la cual el señor Ricardo Abraham Martínez Herrera y su esposa la señora Ana Isabel Montalvo Saldívar como la parte compradora en mancomún del **25.25%**, la señora Miriam Adriana Martínez Herrera con el **8.08%**, la señorita Irma Quiroga Garza del **33.33%**, la señora Graciela María Quiroga Elizondo del **16.67%** y el señor Marco Antonio Herrera Fernández del **16.67%** como parte compradora del predio ubicado en [redacted] 1 [redacted] e



identificado catastralmente con el número **2** inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León bajo el **4**

• Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 08-ocho días del mes de julio de 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual los C.C. Ricardo Abraham Martínez Herrera, Ana Isabel Montalvo Saldivar, Miriam Adriana Martínez Herrera, Irma Quiroga Garza, Graciela María Quiroga Elizondo, Marco Antonio Herrera Fernández en su carácter de propietarios del predio ubicado en la **1** e identificado catastralmente con el número **2** otorgando poder a favor de la C. Rosa Noemi Sánchez Lopez, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, nombrando como Testigos los **3**

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Ricardo Abraham Martínez Herrera**, con código de identificación **5** (Propietario)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Ana Isabel Montalvo Saldivar**, con código de identificación **5** (Propietaria)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Miriam Adriana Martínez Herrera**, con código de identificación **5** (Propietaria)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Irma Quiroga Garza**, con código de identificación **5** (Propietaria)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Graciela María Quiroga Elizondo**, con código de identificación **5** (Propietaria)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Marco Antonio Herrera Fernández**, con código de identificación **5** (Propietario)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Rosa Noemí Sánchez López** con código de identificación **5** (Gestora)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **3** con código de identificación **5** (Testigo)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **3** con código de identificación **5** (Testigo)

**6. COMPROBANTE DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ACTUALIZADO;**

• Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio LINEA-325012, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**

**7. ALINEAMIENTO VIAL;**

• Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI 000864/23** de fecha a los 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la **1** catastral **2** en el cual se indica en los estudios de vialidad que NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la **1** y deberá respetar el ochavo de acuerdo a escrituras.

**8. DICTAMEN DEL PROYECTO POR LA DEPENDENCIA COMPETENTE EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL; PARTICULARMENTE SE CONSIDERA AL PATRONATO DE BOMBEROS DE NUEVO LEÓN, A.C., COMO LA INSTITUCIÓN COMPETENTE PARA LA REALIZACIÓN DE ESTUDIOS Y ANÁLISIS DE RIESGO EN LA MEDIDA DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS;**

*J. de M.*

13430



• Presenta original de oficio No. DPCE-SAP-AR-199-2024, de fecha 05-cinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual otorga lineamientos las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad, como Acción Preventiva para la Gestión de Riesgos para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN PARCIAL. REGULARIZACIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (12 VIVIENDAS)** en el predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

#### 9. ESTUDIO DE IMPACTO VIAL.

• Dicho estudio se encuentra establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4a, por lo que, debido a ser menor a lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, no requiere presentar el estudio de Impacto Vial / Movilidad.

#### 10. PRESENTAR ESTUDIO DE REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE, BASADO EN UN MÉTODO DE ANÁLISIS, QUE EVALÚE LAS CARGAS ACTUANTES Y LA RESPUESTA DE LA ESTRUCTURA, LA CIMENTACIÓN Y EL SUELO QUE LA SUSTENTA; DEBIENDO CONSIDERAR LAS CARGAS VIVAS DEL USO ESPECÍFICO, EN LOS TÉRMINOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 104 DE ESTE REGLAMENTO.

• Presenta **Estudio de Revisión estructural** de fecha 22-veintidos días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el [REDACTED] 3 con cédula profesional 8149992, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicho Reporte estructural y carta responsiva de fecha 22-veintidos días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 con el expediente catastral [REDACTED] 2

#### B) Para el trámite de Demolición Parcial de Construcción de acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

El Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Demolición Parcial de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 91, el cual establece que "Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

#### REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE DEMOLICIÓN SEGÚN SU TIPO:

Demolición Parcial (hasta 200 M2 de construcción), para este Tipo, aplican los requisitos 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 8, donde numerales 6, 9 10 no aplica.

- 1.- Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;
- 2.- Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;
- 3.- Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;
- 5.- Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;
- 6.- Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos (I), Inciso A)**, numerales 1, 3, 4, 5 y 6 respectivamente.

#### 4.- Derogado;

#### 7.- Programa de demolición;

• Presenta Escrito de Programa de Demolición, donde se describen los trabajos y duración de los mismos en relación a la demolición parcial de construcción de 29.62 metros cuadrados de predio ubicado en [REDACTED] 1 Expediente Catastral [REDACTED] 2 de fecha 22-veintidos de enero de 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Arquitecto [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 3971119.

*S.P.*  
*14*



**8.- Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;**

- Presenta Escrito de fecha 25-veinticinco de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Arquitecto [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cedula profesional 3971119, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** para la Licencia solicitada de demolición parcial de construcción, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

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. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;**

- Presenta 09-nueve fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores y 05-cinco 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 para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad. con periodo de facturado del 09-nueve de abril al 07-siete de junio del 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en [REDACTED] <sup>1</sup>

**IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;**

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

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

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

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

En caso de demoliciones menores a 60 metros cuadrados de construcción no se requerirá carta responsiva de Director Responsable de Obra, sin embargo, el solicitante la presentó como se menciona en el numeral 8 del artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**C) 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**

W  
S. af 14  
13431



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

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

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, Inciso A), numerales 5, (4 y 10), 2 y 6 respectivamente

**V. Pago de derechos correspondientes;**

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

**D) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey (artículo 162).**

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

**I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**

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

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

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

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

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, Inciso A), numerales 5, 5, 4, 2, 1 y 4 respectivamente, del presente Resolutivo.

**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;**

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000034858 de fecha 01-primer de agosto de 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de uso de edificación. Asignando el número de expediente administrativo Folio L-USDE-0000200-24-02.

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

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

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

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

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

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

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



**VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 1, 5, 5, 6, (4 y 2) y 4 respectivamente, del presente Resolutivo.

**VII. Derogado.**

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

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

**IX. Alineamiento Vial;**

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

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

- Se encuentra contenido en el dictamen estructural presentado y descrito en el apartado de cumplimiento de requisitos, en el inciso A), numeral 10 del presente resolutivo.

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 8 del presente Resolutivo.

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

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

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

- No, aplica toda vez que el inmueble no se encuentra con condicionado, sin embargo presenta un antecedente Instructivo y plano (1 de 1) con una Autorización de Uso de Suelo Multifamiliar otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio No. DIFR/793/2005 y Expediente No. F-276/2005, en fecha 09-nueve de diciembre del 2005-dos mil cinco, correspondiente al PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS PARA EL DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR con Usos Comerciales de Urbanización Inmediata denominada Lomas del Vergel, dentro del cual se encuentra enclavado el predio en cuestión como Lote 058 (con 12-viviendas), identificado con el número de expediente catastral, **2** con una superficie de 1,018.29 metros cuadrados; antecedente al cual se le reconoce validez plena, al haber sido otorgado por autoridad competente en usos de sus atribuciones.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 10-diez de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría, para el giro de Departamentos, ubicado en la **1** identificado con expediente catastral **2**

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes. XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000034858 de fecha 01-primero de agosto de 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de uso de edificación. Asignando el número de expediente administrativo Folio L-USDE-0000200-24-02.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

13432



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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad, con periodo de facturado del 09-nueve de abril al 07-siete de junio del 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en [REDACTED] 1

**XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción ( que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.**

- Presenta copia simple de Instructivo, cartulina y 1 juego de Plano (1 de 3 al 3 de 3) con Oficio No. SEDUE/13981/2020, con No. de Expediente Administrativo L-000385-19, de fecha 27-veintisiete de mayo del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Multifamiliar (12-doce unidades de vivienda tipo departamento)**, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie de 1,018.29 metros cuadrados autorizados y un área proyectada de 2,043.91 metros cuadrados por construir y de uso de edificación para el giro solicitado.

- Presenta copia simple de Instructivo y plano (1 de 1) con Oficio No. DIFR/793/2005 y Expediente No. F-276/2005, en fecha 09-nueve de diciembre del 2005-dos mil cinco, por el cual se autoriza el **Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Usos Comerciales de Urbanización Inmediata**, denominada Lomas del Vergel, dentro del cual se encuentra enclavado el predio en cuestión como Lote 058 (con 12-viviendas), identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 1.018.29 metros cuadrados: Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] 4

**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 25-veinticinco de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Arquitecto [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 8149992, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** para la Licencia solicitada de demolición parcial de construcción, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Escrito de fecha 22-veintidos de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Arquitecto [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 3971119, mediante el cual se manifiesta como **Asesor en Seguridad Estructural** para la Licencia solicitada de demolición parcial de construcción, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

**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, que se le notifique de forma personal.

**F) OTROS DOCUMENTOS.**



OFICIO No. SDU/01849/2025  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000200-24-02

• Acompaña Oficio No. 820/SPMARN-IA/20, N.A.: IIAF0437111483 de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde se Autoriza de manera Condicionada en Materia de Impacto Ambiental respecto al proyecto denominado [REDACTED] (Multifamiliar 12 viviendas), ubicado sobre la [REDACTED] en el predio identificado con el Expediente Catastral Número [REDACTED] en el [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

• Acompaña Oficio No. 0429/IA/23, N.A.: IIAF1612141777 de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Medio Ambiente, donde se da Constancia de cumplimiento a condicionante de compensación ambiental (Condicionante No.17 del Oficio No. 820/SPMARN-IA/20) respecto al proyecto denominado [REDACTED] (Multifamiliar 12 viviendas), ubicado sobre la [REDACTED] en el predio identificado con el Expediente Catastral Número [REDACTED] en el [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

• Acompaña copia simple de PDE-000420-19 con Oficio No. 2536/19-DIEC-SEDUE de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se emitieron Lineamientos Ecológicos para el PERMISO DE DESMONTE (DERRIBO, TALA Y/O RETIRO DE CUBIERTA VEGETAL) de 01-un predio ubicado en la [REDACTED] con número de expediente catastral [REDACTED] y su recibo de pago con número de folio 3010000060914 de fecha 25-veinticinco de febrero de 2020-dos mil veinte. Así como también la Carta emitida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE S. DE R.L. DE C.V. con fecha del 29-veintinueve de enero del 2020-dos mil veinte por compromiso de entrega de 48 árboles encino siempre verde de 2 pulgadas y factura emitida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE S. DE R.L. DE C.V. con Folio 16455 de fecha 30-treinta de enero del 2020-dos mil veinte por concepto de la reposición del arbolado antes mencionada.

• Acompaña recibo de pago con número de folio 3010000060914 de fecha 25-veinticinco de febrero de 2020-dos mil veinte por concepto de Reposición de arbolado correspondiente al expediente administrativo PDE-420/1919 y Carta emitida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE S. DE R.L. DE C.V. con fecha del 29-veintinueve de enero del 2020-dos mil veinte por compromiso de entrega de 48 árboles encino siempre verde de 2 pulgadas y así como también anexa la factura emitida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE S. DE R.L. DE C.V. con Folio 16455 de fecha 30-treinta de enero del 2020-dos mil veinte por concepto de la reposición del arbolado antes mencionada.

#### G) DICTAMENES INTERNOS.

• Mediante Oficio No. DGDV-2051/24 dentro del dictamen LTA-168/24, de fecha a 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000200-24-02, predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante oficio número oficio PRT/017/2024- de fecha a los 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE. mismos que más adelante se transcriben.

#### H) DICTAMENES EXTERNOS.

• Mediante oficio número DPCE-SAP-AR-199-2024, de fecha 05-cinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Protección Civil del Estado de Nuevo León, la cual contienen las Recomendaciones a implementar como medidas de Protección Civil, para el PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (12 VIVIENDAS), a ubicarse en [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]

**I) OPINIONES TECNICAS.**

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015 en su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 E y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA en donde la zona es Clasificada como **(HU) - HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, en la cual el Uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)**, es considerada como **PROHIBIDO**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** del presente resolutivo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Uso de Suelo Multifamiliar otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio No. **DIFR/793/2005** y Expediente No. **F-003/2005**, en fecha 09-nueve de diciembre del 2005-dos mil cinco, correspondiente al PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS PARA EL DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR con Usos Comerciales de Urbanización Inmediata denominada [REDACTED] dentro del cual se encuentra enclavado el predio en cuestión como [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el número de expediente catastral, [REDACTED] <sup>2</sup> con una superficie de 1,018.29 metros cuadrados; antecedente al cual se le reconoce validez plena, al haber sido otorgado por autoridad competente en usos de sus atribuciones, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, que más adelante se especificaran.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; y,

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> le resulta aplicable el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27-veintisiete días del mes de Octubre del año 2011-dos mil once, Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León Numero 147, con fecha 18-dieciocho días del mes de Noviembre del año 2011-dos mil once.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 E y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**. En una zona clasificada como **(HU) - HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, en la cual el Uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)**, es considerada como **PROHIBIDO**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización de Uso de Suelo Multifamiliar** otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio No. **DIFR/793/2005** y Expediente No. **F-003/2005**, en fecha 09-nueve de diciembre del 2005-dos mil cinco, correspondiente al PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS PARA EL DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y

*J. M.*



MULTIFAMILIAR con Usos Comerciales de Urbanización Inmediata denominada Lomas del Vergel, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**, por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

Lo anterior, considerando el último párrafo del artículo 93 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece: **"La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano 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 o confirmación..."**; y el Artículo 7 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, dispone que: **"...los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaría (...) lo anterior sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquiera otros derechos adquiridos que hayan obtenido los particulares de conformidad con la Ley, el Plan, este Reglamento y demás disposiciones relativas.."**

**TERCERO. INSPECCION FISICA.** De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por la Arq. Elena Penélope Morquecho Álvarez con número de gafete 212998, adscrito a esta Secretaría, en fecha 09-nueve de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que:

"A la edificación se le da un uso multifamiliar contado con 12 departamentos. Tras realizar la visita se pudo observar que lo que se encuentra indicado en los planos del proyecto anexo si corresponde con lo que se encuentra físicamente, aun no se inicia con la demolición parcial indicada. Si se cuenta con los cajones de estacionamiento indicados. Se pudo observar que aún no se inicia con la demolición parcial indicada en el plano del proyecto anexo. Se anexan fotografías."

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

**Datos de Construcción**

M2 Autorizada:	2,043.91 m2
M2 por Regularizar:	63.31 m2
M2 Sin autorizar por demoler:	29.62 m2
M2 de Construcción total:	2,107.22 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizada:	2,043.91 m2
M2 por Autorizar (Regularización):	63.31 m2
M2 de Edificación total:	2,107.22 m2
M2 Estacionamiento Techado:	329.50 m2
No. de cajones de estacionamiento:	23- cajones

**QUINTO. CUADRO DE ÁREAS**

<b>CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO</b>
-------------------------------------

*J. Zap. Mr.*



NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 POR REGULARIZAR	M2 EXISTENTES POR DEMOLER	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	384.99			384.99	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 12-DOCE CAJONES (10-DIEZ ESTÁNDAR Y 02-DOS COMPÁCTOS) TECHADOS, ÁREA DE ALMACEN DEP. 1, 2, 3, 4, 5 Y 6, ESCALERAS Y JARDÍN POSTERIOR.
1 NIVEL	676.64	15.93	14.81	692.57	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 11-ONCE CAJONES (09-NUEVE ESTÁNDAR, 01-UNO COMPÁCTO Y 01-UNO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD), ESCALERAS, ÁREA DE ALMACEN DEP. 7, 8, 9, 10, 11 Y 12, CUARTO DE MANTENIMIENTO, DEPARTAMENTOS 1, 2 Y 3 (CON SALA, COMEDOR, COCINA, 02-DOS RECÁMARAS, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ÁREA DE LAVANDERÍA Y BALCÓN SEMIDESCUBIERTO) Y UN PASILLO DISTRIBUIDOR.
2 NIVEL	650.13	25.80	14.81	675.93	ESCALERAS, DEPARTAMENTOS 4 AL 9 (CON SALA, COMEDOR, COCINA, 02-DOS RECÁMARAS, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ÁREA DE LAVANDERÍA Y BALCÓN SEMIDESCUBIERTO) Y UN PASILLO DISTRIBUIDOR.
3 NIVEL	332.15	21.58		353.73	ESCALERAS, DEPARTAMENTOS 10, 11 Y 12 (CON SALA, COMEDOR, COCINA, 02-DOS RECÁMARAS, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ÁREA DE LAVANDERÍA Y BALCÓN SEMIDESCUBIERTO) Y UN PASILLO DISTRIBUIDOR.
<b>TOTAL</b>	<b>2,043.91</b>	<b>63.31</b>	<b>29.62</b>	<b>2,107.22</b>	<b>MULTIFAMILIAR (12-VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO)</b>

**SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL ANTECEDENTE CON OFICIO NO. SEDUE 13981/2020, EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000385-19 CON FECHA DEL 27-VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL 2020-DOS MIL VEINTE.**

Los lineamientos urbanísticos aplicables para la delegación Huajuco, 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 [REDACTED] le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado (Instructivo y planos):

Superficie a Dictaminar :		1,018.29 metros cuadrados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	712.80	0.68	692.57	SI cumple

*S. M.*



C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE				
ÁREA LIBRE	0.30	305.49	0.32	325.72	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.20	203.66	0.20	203.75	SI cumple

SEPTIMO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)	1 cajón/vivienda	12 viviendas= 12- CAJONES	23-CAJONES ( 19-CAJONES ESTÁNDAR , 3-CAJONES COMPACTOS Y 1-PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	SI CUMPLE
TOTAL	12-CAJONES			

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

• La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial número PT-ALVI-000864/23, de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, e respecto al predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] 2 [redacted] en el cual se indica que NO se prevé los alineamientos del tramo de la vía pública que colinda con el predio, para las calles Avenida Lomas del Vergel y para la calle sin nombre colindante al oriente del predio deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras; para la esquina formada por las [redacted] 1 [redacted] y la calle sin nombre colindante al oriente del predio deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

**PRIMERO:** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA MULTIFAMILIAR (12 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), PREVIAMENTE AUTORIZADOS.** respecto del inmueble ubicado en la [redacted] 1 [redacted] con una superficie total de terreno de 1,018.29 metros cuadrados, y 29.62 metros cuadrados por demoler, y 2,043.91 metros cuadrados de construcción autorizados, 63.31 metros cuadrados por regularizar, resultando 2.107.22 metros cuadrados de construcción total y de edificación total, identificado con el expediente catastral número [redacted] 2 [redacted]

**SEGUNDO:** De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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

8. [signature] 144  
13435



1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Regularización) 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 (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (12 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra) así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 4 al 4 de 4)** 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. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 12-doce cajones requeridos (en predio ubicado en la Av. Lomas del Vergel 179, Col. Lomas del Vergel en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral 70)21-349-058, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Multifamiliar (12 unidades tipo departamento) previamente autorizados**
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

**c) La Dirección 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. DGDV-2051/24, dentro del dictamen LTA-168/24 de fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Demolición parcial y Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (12 Departamentos)** del expediente administrativo L-USDE-000200-24-02 de un predio ubicado en la 1 identificado con el número de expediente catastral 2

**Deberá cumplir con los siguientes términos  
Durante la etapa de demolición parcial. -**

**Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure demolición.
3. 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 a excepción de días festivos.
4. Los residuos provenientes de la demolición 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RC0, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, 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.
7. 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.
8. 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).
9. En caso de que los residuos de demolición sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar una copia para su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra 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 demolición derramen material particulado a la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar material.
11. 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).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporalmente o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. 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).
14. 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).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.



16. 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.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes el sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. 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).
21. 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 (y después de manera continua), ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
22. 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.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición 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://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
24. Deberá de colocar mamparas o tapiales 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 demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
25. 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.

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

26. Deberán elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
27. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LOMAS DEL VERGEL" (Multifamiliar 12 viviendas) emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 820/SPMARN-IA/20 y 0429/IA/23).
28. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación, prevención, compensación y restauración establecidas en el estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LOMAS DEL VERGEL" (Multifamiliar 12 viviendas)".
29. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
30. 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.

**Aspecto Ambiental  
Ruido y/o Vibraciones**

31. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
32. 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 zonas residenciales (NOM. -081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
33. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.

13437



34. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

35. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
36. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
37. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
38. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
39. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### Emisiones al Aire

40. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

41. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
42. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
43. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
44. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
45. 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

46. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
47. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
48. 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.
49. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos que generen.
50. Deberá contar con una bitácora con el registro del tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

51. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles nativos con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 12-tdoce árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 12 árboles de las características arriba mencionadas al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92) en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

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

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

*S. M. M. M.*



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

Mediante oficio número **PRT/017/2024**, de fecha 17-diecisiete días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, 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:

- Considerando, que el proyecto en revisión para la presente licencia no modifica áreas viales (accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones) con respecto al proyecto autorizado de la Licencia L-385-19 de fecha 27 de mayo del 2020, quedan vigentes las obligaciones en materia de vialidad emitidas en la mencionada licencia antecedente autorizada.

**e) 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

13438

ORIGINAL SE USO MONTERREY

- 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 para el Municipio de Monterrey, N. L.

**QUINTO.** En cuanto al Uso de Edificación este perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido. lo anterior con fundamento en lo señalado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, 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.

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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.

**SEPTIMO.** 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.

8. x 14



**OCTAVO.** 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.

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

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

*[Handwritten signature in blue ink]*

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO.  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY; NUEVO LEON



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

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

*[Handwritten initials]*  
SCS/ OCRA/ JEGH/GIM/ FAGR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Noahmi Sanchez Lopez en su carácter de apoderado siendo las 1:49 horas del día 21 del mes de Abril del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Rubi Paz Delgado

FIRMA

*[Handwritten signature]*

No. DE GAFETE

247014

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

R. Noahmi Sanchez L.

FIRMA


*[Handwritten signature]*

IDENTIFICACIÓN

5



## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000200-24-02
	Fecha de Clasificación	15 de Mayo 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 05-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo 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.