



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025**

INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. GUSTAVO FEDERICO CERRILLO ORTIZ, CECILIA CATALINA CERRILLO ORTIZ,
GUSTAVO NELSON CERRILLO RODRIGUEZ y MARÍA DE LOS ÁNGELES ORTIZ GARZA.
DOMICILIO:** [REDACTED]

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 septiembre del año 2025-dos mil veinticinco,-----
----VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, por los
C. C. **GUSTAVO FEDERICO CERRILLO ORTIZ Y CECILIA CATALINA CERRILLO ORTIZ**, como propietarios y los C.C.
GUSTAVO NELSON CERRILLO RODRIGUEZ v MARÍA DE LOS ÁNGELES ORTIZ GARZA. con usufructo vitalicio, del predio
ubicado en la [REDACTED] 1
[REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 con la cual pretende obtener la **LICENCIA
MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO
(OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 590.78 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-000264-24-02**, 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 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, y los del artículos 125 y 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y artículos 160 y 162 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego 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, Nuevo León.

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.

16643



Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de **440.16** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Licencia de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual establece que: "...La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. 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 **440.16** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo (El estudio señalado deberá ser firmado por el Asesor Estructural y contendrá las especificaciones y medidas de remediación necesarias, apoyado de ilustraciones gráficas y fotografías, haciendo una descripción de lo observado en el mismo.) los últimos párrafos, del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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 en original firmada por los C.C. Gustavo Federico Cerrillo Ortiz y Cecilia Catalina Cerrillo Ortiz, en su carácter de propietarios y los C.C. Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez y María de los Ángeles Ortiz Garza con usufructo vitalicio, del predio ubicado en la [redacted] 1 identificado con expediente catastral [redacted] 2 a través de la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, signado también por el Director Responsable de Obra, Ing. Civil [redacted] 3 con número de cedula profesional 1801881 quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva; 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 Plano Oficial (1 de 1) e Instructivo con Oficio No. **SEDUSO/02902/2024**, de fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, del expediente administrativo L-USDS-000220-23-03, mediante la 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. Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Oficina Administrativa)** en el inmueble ubicado en la [redacted] 1 e identificado con el expediente catastral No. [redacted] 2 el cual tiene una superficie total de 590.78 metros cuadrados.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 1) del proyecto correspondientes al trámite de **Licencia Municipal de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas)** firmados por los C.C., Gustavo Federico Cerrillo Ortiz y Cecilia Catalina Cerrillo Ortiz, en su carácter de propietarios y los C.C. Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez y María de los Ángeles Ortiz Garza con usufructo vitalicio del predio ubicado en la [redacted] 2 [redacted] 1 los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Signado también por el Director Responsable de Obra, el Ing. Civil [redacted] 3 con cédula profesional número 1801881 y por el Asesor en Seguridad Estructural el Ing. Civil [redacted] 3 con cédula profesional número 3472535.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02 OFICIO No. SDU/03860/2025

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3,588-tres mil quinientos ochenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, a los 30-treinta días del mes de julio del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada Marcela Ibarra Campos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 30-treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo a Contrato de Donación Gratuita de Bien Inmueble con Reserva de Usufructo Vitalicio de predio identificado con el expediente catastral [redacted] donde figuran por una parte, el Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez y la señora María de los Ángeles Ortiz Garza como "la parte donante" por otra parte, el Licenciado Gustavo Federico Cerrillo Ortiz y la Licenciada Cecilia Catalina Cerrillo Ortiz como "la parte donataria". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

• Presenta copia simple Acta Fuera de Protocolo Número 067/28,909/2022 de fecha 14-catorce días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdes, Notario Público de la Notaría Pública Número 67-sesenta y siete con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene Acta Aclaratoria Notariada de fecha 14-catorce días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León relativo a la aclaración de la superficie del predio: ..."H) La finca marcada con el número 732 setecientos treinta y dos. 734-setecientos treinta y cuatro y 736-setecientos treinta y seis de la [redacted] los cuales forman un solo cuerpo, con total de Superficie de 590.78 (quinientos noventa metros con setenta y ocho centímetros). Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

• Presenta Carta Poder simple en original de fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual los señores Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, María de los Ángeles Ortiz Garza, Gustavo Federico Cerrillo Ortiz y Cecilia Catalina Cerrillo Ortiz, otorgan a favor del C. José Antonio Lira Balderas, un poder amplio, cumplido y bastante para que a su nombre y representación acuda a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, a realizar los trámites para Licencia Municipal de Construcción (Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas); nombrando como testigos a los [redacted]

• Presenta copia simple de credencial para votar del C. Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación IDMEX2286660602 (Donante).

• Presenta copia simple de credencial para votar de la C. María de los Ángeles Ortiz Garza expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (Donante).

• Presenta copia simple de credencial para votar del C. Gustavo Federico Cerrillo Ortiz expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (Donatario).

• Presenta copia simple de credencial para votar de la C. Cecilia Catalina Cerrillo Ortiz expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (Donataria).

• Presenta copia simple de credencial para votar del C. José Antonio Lira Balderas expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (Gestor).

• Presenta copia simple de credencial para votar del [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (Testigo).

• Presenta copia simple de credencial para votar del [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] (Testigo).

6. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

• Presenta copia simple de recibo con folio No. LINEA-365437 de fecha 17-diecisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el expediente catastral [redacted] ubicado en [redacted]

7. Alineamiento Vial.

Handwritten signature

16644



• Presenta copia simple de resolutivo de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000585/23 en fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] 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 señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED]

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;

• Mediante oficio SSPCDPC/D/4116/23, bajo Expediente No. PC/636/21/24, Tarjeta Folio No. 1191/23 de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de **Oficinas Administrativas**, para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de impacto vial.

• Se encuentra establecido como un "requisito de acuerdo a cada proyecto específico", sin embargo, 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.

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.

• En cuanto a este requisito se encuentra establecido como "de acuerdo a cada proyecto en específico"; por lo que Presenta Dictamen Estructural elaborado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 3472535, quien manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto ubicado en [REDACTED]

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

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

I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;

II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

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

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Ampliación de construcción de 527.31 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Ampliación de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la Ampliación de construcción es de 527.31 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025**

(de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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;
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
7. Alineamiento Vial.
10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.
13. Estudio de impacto vial.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 1, 4, 5, 6, 7, 8 y 9; del presente resolutivo.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco; elaborado por Guelco, Ingeniería y Servicios, signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 3472535, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha en el 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED]

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 06-seis Planos Estructurales impresos y en formato doble carta (contenidos en Memoria de Cálculo) de fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro; realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 3472535, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha en el 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos elaborada por GEOEST, Geotecnia Estructural, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional 9027136, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED]

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Dicho estudio de Impacto Ambiental se encuentra establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico", sin embargo, presenta Ficha Ambiental debidamente sellada por la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante la cual no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

16645

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

• Dichos estudios están señalados como "requisito de acuerdo a cada proyecto" para construcciones 4b y de acuerdo al visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León, la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo, por cual no le aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

• Presenta copia simple de Póliza de Seguro para Daños, Responsabilidad Civil [REDACTED] 6 de fecha de emisión 30-treinta días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por Primero Seguros S.A. de C.V; con una vigencia del 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco a los veintiocho días del mes de abril del año 2026-dos mil veintiséis.

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

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

• Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

• Presenta 08-ocho fotografías del predio (04-cuatro fotografías del interior y 04-cuatro fotografías del exterior del predio), impresas a color.

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

• Acompaña copia simple de recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad, correspondiente al periodo 20-veinte días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro al 22-veintidós días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección en [REDACTED] 1 para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

• Presenta copia simple de Plano Oficial (1 de 1) e Instructivo con Oficio No. SEDUSO/02902/2024, de fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, del expediente administrativo L-USDS-000220-23-03, mediante la 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. Provento Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Oficina Administrativa)** en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 e identificado con el expediente catastral Número [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 590.78 metros cuadrados.

• Presenta copia simple de Cartulina emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el expediente administrativo **TM-DETH-000030-23** de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés; mediante la cual se autoriza la demolición total de 855.00 metros cuadrados en el predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025**

General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);

- Presenta copia simple de ficha ambiental de fecha de recibido al 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; mediante la cual no se manifiesta solicitar Manifestación de Impacto Ambiental; por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-187/24** con número de oficio **GDV/105/2025** de fecha 21-veintiún días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, anexo al presente resolutivo.

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

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

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

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

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

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

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

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 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 para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta con 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.

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 subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 5, 4, 9, 10, 2 y 6; y B) 6, 8, 9 y fracción adicional IV; respectivamente, del presente resolutivo.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

D) El Reglamento de Zonificación y Uso de 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, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 1, 5, 5, 6 y 4; del presente resolutive.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 4 del presente resolutive.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas).

VII. Derogado.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B), fracción adicional II, del presente resolutive.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 7, del presente resolutive.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 10, del presente resolutive.

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

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

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;

- Presenta oficio número 401.2C.2.023/2023, de fecha a los 31-treinta y un días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la **Secretaría de Cultura a través de Monumentos Históricos Centro INAH Nuevo León**, mediante el cual informó lo siguiente: el bien INMUEBLE ubicado en: [REDACTED] No se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025**

Arqueológicas, Artísticos e Históricos, no forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado en forma conjunta con INBA-CONARTE.

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

- El giro solicitado de Oficinas Administrativas es considerado como Permitido por ubicarse en una zona clasificada como **SC-COMERCIO Y SERVICIO** por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 162, fracción XIII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso

- Presenta copia simple de ficha ambiental de fecha de recibido al 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; del predio ubicado en la **1** **2** para el giro de Oficinas Administrativas.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 3,647.95 (tres mil seiscientos cuarenta y siete pesos 95/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000035419 de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000264-24-02 al expediente catastral **2**

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **B**), fracción adicional III, del presente resolutivo.

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. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **B**), fracción adicional IV, del presente resolutivo.

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

- Presenta Carta Responsiva como **Director Responsable de Obra**, el Ing. Civil Mauricio González Assad, con número de cedula profesional 1801881, para el predio ubicado en la **1** **2** con expediente catastral **2**

- Presenta Carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Memoria de Cálculo** el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 3472535, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1
- Presenta Carta Responsiva de fecha 22-veintidós días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticuatro como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Memoria de Cálculo** el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 3472535, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** por el M.I. Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 9027136, para el predio ubicado en la en la en la [REDACTED] 1 identificado 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.

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo 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, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

E) 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; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 5, 5, 4, 1 y 4; B) fracción adicional I; C) fracción V; D) fracciones V, XIV, XV y XVI; del presente resolutivo.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras 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.

F) Otros Documentos.

- Presenta Escrito de Solicitud de Número Oficial, signada por los C.C. Gustavo Federico Cerrillo Ortiz y Cecilia Catalina Cerrillo Ortiz, en su carácter de propietarios y por los C.C. Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, María de los Ángeles Ortiz Garza con Usufructo Vitalicio, por medio del cual solicita la asienación del número [REDACTED] 1 para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 además anexa croquis simple identificando la ubicación del predio que nos ocupa, así como los números oficiales de los predios colindantes.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025

• Acompaña copia simple de factura número 11993 y carta compromiso de fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, emitidas por Viveros Tamez de Allende, por concepto de 02-dos árboles nativos de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco, además anexa original de pago por concepto de Reposición de Arbolado para el expediente L-USDE-000264-24-02 emitida por la Tesorería Municipal de Monterrey con folio 3290000004932 de fecha 20-veinte días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco.

• Acompaña escrito dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, signado por los C.C. Gustavo Federico Cerrillo Ortiz y Cecilia Catalina Cerrillo Ortiz, en su carácter de propietarios v por los C.C. Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez y María de los Ángeles Ortiz Garza con Usufructo Vitalicio del predio ubicado en [redacted] por medio del cual se cita lo siguiente...

" Por medio de la presente me dirijo a usted para informar porque se dio marcha atrás al proyecto de la Demolición Total de Construcción que se ubica en [redacted] Al inicio del Proyecto de la Demolición Total el costo se nos hizo aceptable por lo que decidimos hacer la Demolición Total El problema fue cuando se presentó el costo del proyecto nuevo el cual no pensamos que fuera tan alto, por lo que solicitamos al proyectista si se podría aprovechar parte de la Construcción Existente, por lo cual el proyecto se modificó aprovechando un 50% de la Construcción Existente, y el Costo del Proyecto nuevo fue muy aceptable para el presupuesto que habíamos asignado a la nueva construcción, por lo que decidimos solo demoler el 50% de la Construcción Existente. "

G) DICTAMENES INTERNOS.

• Mediante Oficio No. **GDV/105/2025**, de fecha a 21-veintiún días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, dentro del dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-187/24, la Dirección General Para Un Desarrollo Verde emite **Lineamiento Técnico Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000264-24-02 ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante oficio número oficio **PRT/023/2024**- de fecha a los 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 oficio **PRT/128/2025** de fecha a los 21-veintiun días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión Técnica Estructural, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente resolutivo, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad 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 Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

H) DICTAMENES EXTERNOS.

• Mediante oficio **SSPCDPC/D/4116/23**, bajo Expediente No. **PC/636/21/24**, Tarjeta Folio No. **1191/23** de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de **Oficinas Administrativas** del predio ubicado en [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Por lo que una vez analizado lo solicitado y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014, a los artículos 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, y de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 156, 158, 160 y 162 y demás relativos del

16648



Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículos 1, 4 fracción II, 5 fracción I, IX, XIV y XVII, 17, 18 fracción I y IV, 20 y 125 y demás relativos del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

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, 309 fracciones IV, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 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, 160BIS, 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 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-071/2025 de fecha 09-nuevo de mayo 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.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la Calle Carlos Salazar clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, en donde el uso solicitado para **SERVICIO (3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, se considera como **PERMITIDO**; Cabe mencionar que tomando en cuenta que en el apartado de **REQUISITOS, inciso A) numeral 2**, del presente resolutivo, queda señalado que el predio en que el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Oficina Administrativa), mediante Oficio No. SEDUSO/02902/2024 y No. de expediente administrativo L-USDS-000220-23-03 de fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro; **por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida**; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el 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: "ARTÍCULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACION OCULAR.

En fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete 116790, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una **verificación ocular** en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando lo siguiente:



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025**

- Punto 1.-** "Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación, la cual se encuentra en estado de remodelación. No observando personal y/o trabajos de construcción y/o remodelación al momento de la visita".
- Punto 2.-** "Mediante recorrido por el interior del inmueble de dos niveles, se logra verificar que el inmueble se encuentra en estado de remodelación y adecuaciones de acuerdo a proyecto anexado. En sitio se observa que el inmueble si corresponde de acuerdo a proyecto anexado solo del eje "4" al eje "7", por lo que el resto del inmueble se encuentra en adecuaciones interiores".
- Punto 3.-** "Cuenta con el espacio destinado, sin embargo, al momento de la visita no se han realizado los trabajos de remodelación en este espacio".
- Punto 4.-** "Se anexan datos de microzonificación del sitio".
- Punto 5.-** "Se anexa reporte fotográfico del inmueble".

Nota: Es importante mencionar que se cuenta con Licencia de Demolición Total bajo el expediente administrativo TM-DETH-000030-23 de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés; sin embargo, presenta escrito, el cual se cita en el apartado F) Otros Documentos, tercer párrafo; del presente resolutivo; mediante el cual aclara dicha situación. Tomando en cuenta lo anteriormente descrito, en el predio en cuestión se realizó una demolición parcial de 414.84 metros cuadrados, quedando 440.16 metros cuadrados de la construcción existente, por regularizar.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 Existentes:	440.16 m2
M2 por Regularizar:	440.16 m2
M2 por Construir:	527.31 m2
M2 de Construcción total:	967.47 m2
Barda existente: (h=2.00m)	25.94 ml

Datos de Uso de Edificación

M2 por Aprobar:	967.47 m2
M2 de Edificación total:	967.47 m2
No. de cajones de estacionamiento:	03-cajones
M2 Estacionamiento Cubierto:	80.81 m2

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Área	M2 Existentes	M2 por Regularizar	M2 por Construir	M2 Totales	Distribución de áreas
Planta baja	223.28	223.28	201.35	424.63	Estacionamiento para 03-cajones (02-estándar y 01-para discapacitados), recepción, vestíbulo, sala de espera, 02-Oficinas, archivo, área de descanso, cuarto de Aseo, cuarto de herramientas, baños, terraza cubierta, comedor, almacén, ½ baño, cuarto de limpieza, 02-escaleras.
1 Nivel	216.88	216.88	325.96	542.84	02-Escaleras, 02-sala de juntas, cocineta, 02-oficinas, área de descanso con cocineta, cuarto de aseo y baños.
Total	440.16	440.16	527.31	967.47	SERVICIO, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36

del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en **SC-SERVICIO Y COMERCIO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos, dictados en el antecedente con Oficio No. **SEDUSO/02902/2024**, dentro del expediente administrativo No. **L-USDS-000220-23-03** de fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.

Superficie a Dictaminar:		590.78 metros cuadrados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	Libre		Libre		SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	Libre		Libre		SI cumple
ÁREA LIBRE	Libre		Libre		SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	Libre		Libre		SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	+ 12 NIVELES		02- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		6.00 METROS *		SI cumple

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

*Al respecto, se emitió opinión **FACTIBLE** por medio del Oficio **DPT 1598/2024**, bajo el expediente administrativo L-USDS-000220-23-03 de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, donde se solicita la variación de la altura únicamente en lo referente a la variación de altura del nivel de la sala de espera señalada en los planos del proyecto; emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

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

SEPTIMO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO-DISTRITO URBANO CENTRO

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 el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

Handwritten signature and initials in purple and blue ink.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
3.9.4 Oficinas Administrativas	45.00	M2	85.43	02-CAJONES	03-CAJONES (02-cajones estándar y 01-cajon para discapacitados)	SI cumple
REQUIERE	Total =02 CAJONES					

*Area efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

Deberá mantener siempre habilitado los 03-tres cajones que requiere para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial TV No. PT-ALVI-000585/23 en fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en [redacted] 1 [redacted] 2 [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted] en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [redacted] 1 [redacted]

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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del inmueble ubicado en la [redacted] 1 [redacted] e identificado con el expediente catastral número [redacted] 2 [redacted], con una superficie total de terreno de 590.78 metros cuadrados, con 440.16 metros cuadrados de construcción existentes por Regularizar, con 527.31 metros cuadrados por construir por ampliación, resultando una construcción total de 967.47 metros cuadrados, y de Uso de Edificación 967.47 metros cuadrados.

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:

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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** 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 05-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**

16650



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 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 apereibir 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 apegue a lo presentado para su autorización

21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**.
4. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 03-tres cajones de estacionamiento (en predio ubicado en la Calle Carlos Salazar, Sin Número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)04-045-004, 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.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología, deberá respetar lo señalado en el oficio N° GDV/105/2025, dentro del dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-187/24 de fecha 21-veintiún días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General Para Un Desarrollo Verde, en el cual se refiere lo siguiente:

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

Durante la etapa de ampliación. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y ampliación. (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de la ampliación 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.
4. Deberá presentar a la Autoridad Estatal el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, 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 (numeral 9.2.1.2. del NAE).
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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 del NAE).
8. En caso de que los residuos de la ampliación sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. 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, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. 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).
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 del 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 Del 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 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
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. del NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra 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 demolición y ampliación 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 del NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del 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 del 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 del NAE).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025**

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 las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapias 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 o menos, 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 del NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá 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, evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 de la NAE)
25. Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 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).

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

27. 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 ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
28. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 09:00 a 21:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
29. 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).
30. 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

31. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
32. 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).
33. 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).
34. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
35. 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

UR
JP
14

16652



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

Contaminación del Agua

37. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial. (artículo 80 del RPA e IUM)

38. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

39. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

40. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas. (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

41. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

42. 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.

43. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).

44. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

45. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

46. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 2-dos árboles) y debido a que los cajones están cubiertos, se repusieron los 2 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuota 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. Para 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 visitas para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

d) En cuanto a Vialidad, deberá respetar lo señalado en el oficio PRT/023/2024 de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

CONCLUSIONES



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto y demás documentales anexas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-USDS-220-23-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/02902/2024 para el expediente administrativo licencia L-USDS-220-23-03 de fecha 17 de julio del 2024 donde se autoriza la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para servicio (Oficina Administrativa).

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 a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 el Dictamen Técnico Estructural con oficio número PRT/128/2025, de fecha 21-veintiun días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta, concluyendo que el proyecto es Cumple, debiendo cumplir con lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8. Así mismo el Artículo 125 numeral 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- 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 a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión, 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, 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, rematamiento 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000264-24-02
OFICIO No. SDU/03860/2025**

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 respetar lo indicado:

- Mediante oficio SSPCDPC/D/4116/23, bajo Expediente No. PC/636/21/24, Tarjeta Folio No. 1191/23 de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de **Oficinas Administrativas**, del predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

TERCERO. Sé 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 artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.; en correlación al tercer párrafo del artículo 326 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. La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido de acuerdo al artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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.

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

NOVENO. 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. -----

F.G.M.

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



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

[Signature]
**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**

SCS/ OCRA/ MACS/ ALGL/ FAGR


Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jose Antonio Lira Baldeas en su carácter de apoderado siendo las 1:20 horas del día 25 del mes de Marzo del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Kubi Paz Delgado
FIRMA *[Signature]*
No. DE GAFETE 247641

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Jose Antonio Lira Baldeas
FIRMA *[Signature]*
IDENTIFICACIÓN. 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000264-24-02
	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	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	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.