



OFICIO NÚMERO: SDU/04502/2025

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000281-24-02

INSTRUCTIVO

AL C. ELÍAS CASTAÑEDA SANTA CRUZ APODERADO LEGAL DE MEGA CABLE S.A. DE C.V. DOMICILIO: PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000281-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. - - - - - VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000281-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 18-dieciocho de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, por parte del C. ELÍAS CASTAÑEDA SANTA CRUZ apoderado legal de la persona moral MEGA CABLE, S.A. DE C.V.; propietario del inmueble ubicado en la CALLE CALZADA VICTORIA NÚMERA 309, COLONIA TREVIÑO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, con expediente catastral solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS), y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 475.63 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II y III, 310, 311 fracciones I, II, y III de la citada Ley, artículos 160 BIS fracciones del I al IX, y 164 fracciones del I al IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), 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.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una obra nueva de construcción de 259.76 metros cuadrados, lo que se considera como construcción TIPO 4a.

Handwritten signature and initials



Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de una **Obra Nueva** 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 **Obra Nueva** de construcción de **259.76** metros cuadrados, lo que se considera como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores 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;**
  - Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Elías Castañeda Santa Cruz** como Apoderado legal de la persona moral **MEGA CABLE S.A. DE C.V.**, como Propietario del predio ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Ing. Civil Tomás Rangel Gutiérrez, con cédula profesional 317301, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.**
  - No aplica este requisito para este tipo de trámite.
- 3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.**
  - Presenta 03 juegos de Planos oficiales (1 de 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el **C. Elías Castañeda Santa Cruz**, apoderado legal de la persona moral **MEGA CABLE S.A. DE C.V.**, como Propietario, por el Director Responsable de Obra, el Ing. Civil [REDACTED] y el Asesor en Seguridad Estructural el Ing. Civil [REDACTED] del predio ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] esto en relación al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**.
- 4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.**
  - Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 25,170**-veinticinco mil ciento setenta, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 16-dieciséis días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, en el que compareció el señor Héctor Javier Villa Montañez, representante legal de la sociedad **MEGA CABLE, S.A. DE C.V.**, como la parte compradora, de una finca marcada con el número 309, ubicada en la Calzada Victoria No. 309, Colonia Treviño, de ésta Ciudad con superficie de terreno de **475.63**-cuatrocientos setenta y cinco punto sesenta y tres metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo [REDACTED]
  - Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 8,380**-ocho mil, trescientos ochenta, en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, México a los 15-quince días del mes de junio de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Gamez Fimbres, Notario Público número 43-cuarenta y tres, en ejercicio y residencia en esta Demarcación Notarial; que comparecieron los señores Sergio Jesús Mazón Rubio, en representación de la Empresa **"CORPMAZON S.A. DE C.V."**, y C.P. Luis Roberto Martín Mazón Rubio, en representación de la Empresa **"MAZON CORPORATIVO S.A. DE C.V."**, que ocurren a Constituir una Sociedad con la denominación de **"MEGA CABLE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**; Que por medio de este instrumento se designó como Consejo de Administración a los señores Javier R. Bours Castelo y Sergio Jesús Mazón Rubio, otorgándole Poder General para pleitos y Cobranzas, Poder General para actos de dominio, Facultades para conferir poderes generales y especiales; Registrada en el Registro Público de la



OFICIO NÚMERO: SDU/04502/2025

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000281-24-02

Propiedad y del Comercio de Hermosillo, Sonora, bajo [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 48,448**-cuarenta y ocho mil, cuatrocientos cuarenta y ocho, en la ciudad de Guadalajara Jalisco de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Luis Robles Brambila, Notario Público número 18-dieciocho, referente a **PODERES GENERALES** que otorga la sociedad mercantil denominada "**MEGA CABLE S.A. DE C.V.**", representada por su Apoderado General el C. ENRIQUE YAMUNI ROBLES que por este medio indistintamente le otorga Poder General Judicial y para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, a **ELÍAS CASTAÑEDA SANTA CRUZ**.
  - Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Elías Castañeda Santa Cruz, como apoderado legal de la sociedad MEGA CABLE S.A. DE C.V., como propietario, y como apoderado a los C.C. Maricela Elizondo Murguía y Marco Antonio Velasco Badillo para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Calle Calzada Victoria No. 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 Y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 3
  - Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre el C. **Elías Castañeda Santa Cruz**, con número [REDACTED] 5 (Apoderado General de MEGA CABLE S.A. DE C.V.)
  - Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Marco Antonio Velasco Badillo** con número [REDACTED] 5 (Gestor)
  - Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Maricela Elizondo Murguía** con número [REDACTED] 5 (Gestora)
  - Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 5 (Testigo)
  - Presenta copia simple de pasaporte mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de la [REDACTED] 3 con número de pasaporte [REDACTED] 6 (Testigo)
5. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial pagado en fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco con Recibo Folio 459R-51346, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco e identificado en el expediente catastral [REDACTED] 2
6. **Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.**
- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha 06-seis días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ingeniero [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 6408366, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva con fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro en relación al proyecto solicitado para Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Servicio - Oficinas Administrativas en el predio ubicado en la Calzada Guadalupe Victoria, No. 309, Colonia Treviño, C.P. 64570, Monterrey, Nuevo León.
7. **Alineamiento Vial.**
- Presenta Alineamiento Vial emitido en fecha 06-seis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000038-24**, respecto al predio ubicado en Calzada Victoria. No. 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2 en la cual señala que **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Calzada Victoria.

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

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha de 06-seis y 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ingeniero [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 6408366, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha carta responsiva, en relación al proyecto solicitado de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Servicio – Oficinas Administrativas en el predio ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 8166399, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva con fecha de 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Servicio – Oficinas Administrativas en el predio ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de oficio SSPCDPC/D/882/24, expediente No. PC/785/21/24, Tarjeta folio No. 251/24 de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el Uso de Oficinas Administrativas, de predio ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales **Lineamiento Técnico Ambiental-191/24** mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio **GDV/013/2025** de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, en donde **no se manifiesta requerir dicho estudio** para los predios ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 para el giro de Oficinas Administrativas.

**13. Estudio de impacto vial.**

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

**14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología**

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

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

- Presenta copia simple de Póliza con Línea de Responsabilidad Civil General, con fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco expedida por CHUBB SEGUROS MÉXICO S.A. con una vigencia del día **03/marzo/2025 hasta el día 28/diciembre/2025**, en relación al proyecto con ubicación en Guadalupe Victoria No. 309, Col. Treviño, Monterrey, Nuevo León.

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

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



**OFICIO NÚMERO: SDU/04502/2025**

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000281-24-02**

**Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:**

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
  - Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.
  
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**
  - Presenta 08-ocho fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).
  
- III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**
  - Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por NATURGY, con periodo de facturado del 10-diez de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro al 12-doce de febrero del 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en Avenida Paseo del Acueducto No. 5345, Col. Lomas del Paseo C.P. 64925, Monterrey, Nuevo León.
  
- 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 autorizado (1 de 1) e Instructivo oficio Número SEDUSO/03280/2024, fecha 13-trece días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo L-USDS-00069-24-03, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, en el inmueble ubicado en la Calzada Victoria, número 309, Colonia Treviño, en el municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número catastral [REDACTED] con una superficie de 475.63 metros cuadrados.
  
- V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutive de la autoridad competente);**
  - Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 16-dieciseis de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría, para el giro de Oficinas, ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Col. Treviño, Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] en donde **no se manifiesta requerir el Manifiesto de Impacto Ambiental y su resolutive.**
  
- VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;**
  - No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.
  
- VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y**
  - Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.
  
- VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.**

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales a

su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

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

**B) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":**

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos (II)**, Inciso A), numerales 4 y (3, 6, 8) respectivamente

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

- Presenta copia simple de Plano autorizado (1 de 1) e Instructivo oficio Número SEDUSO/03280/2024, fecha 13-trece días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo L-USDS-00069-24-03, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS), en el inmueble ubicado en la Calzada Victoria, número 309, Colonia Treviño, en el municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 475.63 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Cartulina con No. de Expediente TM-DETH-000270-23 de fecha 08-ocho de enero del 2024-dos mil veinticuatro por trámite de Demolición Total de 408.00 metros cuadrados correspondiente al predio ubicado en la Calzada Victoria, Número 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [REDACTED] 2

**IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

- Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial pagado en fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco con Recibo Folio 459R-51346, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco e identificado en el expediente catastral [REDACTED] 2

**V. Pago de derechos correspondientes;**

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

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

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;



OFICIO NÚMERO: SDU/04502/2025

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000281-24-02

- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

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

- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;
- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en lo supuesto establecido en este requisito, por lo que no requiere presentarlo.
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes;
- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000035542 de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, asignando el número de expediente Folio L-USDE-000281-24-02.

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones,
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos (II)**, en el inciso A), numeral 1, 4, 4, 5, 3 y 3 respectivamente, del presente Dictamen.

**VII. Derogado.**

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

- Presenta 08-ocho fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

**IX. Alineamiento Vial;**

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos (II), en el inciso A), numeral 7 de la presente resolución.

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

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos (II), inciso A), numeral 10 de la presente resolución.

**XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural,**

*J.S. Hfg  
ada*

de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

- En el presente caso no le aplica, sin embargo presenta copia simple del oficio No. 401.2C.2.186/2023 de fecha a los 08-ocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Cultura a través de Monumentos Históricos Centro INAH Nuevo León, donde manifiesta el dictamen técnico y lineamientos, además de las conclusiones finales que tras el estudio detallado sobre el particular, después de realizar una visita de inspección al predio arriba señalado por parte de personal del área de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos de este Instituto "No forma parte de los catálogos INAH-INBAL-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;**

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

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

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 16-dieciseis de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría, para el giro de Oficinas, ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Col. Treviño, Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000035542 de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, asignando el número de expediente Folio L-USDE-000281-24-02.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por NATURGY, con periodo de facturado del 10-diez de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro al 12-doce de febrero del 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en [REDACTED] 1

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

- Presenta copia simple de Plano autorizado (1 de 1) e Instructivo con oficio Número SEDUSO/03280/2024, fecha 13-trece días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo L-USDS-00069-24-03, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS), en el inmueble ubicado en la Calzada Victoria, número 309, Colonia Treviño, en el municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 475.63 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Cartulina con No. de Expediente TM-DETH-000270-23 de fecha 08-ocho de enero del 2024-dos mil veinticuatro por trámite de Demolición Total de 408.00 metros cuadrados correspondiente al predio ubicado en Calzada Victoria, Número 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [REDACTED] 2

**XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los**



OFICIO NÚMERO: SDU/04502/2025

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000281-24-02

planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

- Presenta Escrito de fecha 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 317301, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** para la Licencia solicitada de Construcción (Obra nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Oficinas Administrativas), para el inmueble ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Col. Treviño, Monterrey, Nuevo León.
- Presenta Escrito de fecha 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero Melchor Rodríguez Olea con número de cédula profesional 6408366, mediante el cual se manifiesta como **Asesor en Seguridad Estructural** para la Licencia solicitada de Construcción (Obra nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Oficinas Administrativas), para el inmueble ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Col. Treviño, Monterrey, Nuevo León.
- Presenta Escrito de fecha de 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 8166399, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** para la Licencia solicitada de Construcción (Obra nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Oficinas Administrativas), para el inmueble ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Col. Treviño, Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

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

#### 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 incisos b) y c), 148 fracción I y II, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 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, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, incisos a) y b), 12 fracción II y III, 14 fracción II y III, 15 fracciones I y II, 36, 39, 45 BIS 47, 48, 49, 73, 81, 139, 156, 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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-nueve 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.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

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 INDUSTRIA MODERNA**. En una zona clasificada como **(HML) - HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en la cual el Uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** es considerada como **PERMITIDO**.

JS. Mh  
AK

9/21

19125

ORIGINAL SEDE URBANO MONTERREY

MTY  
AQUÍ SE RESUELVE

**TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.**

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790, adscrito a esta Secretaría, en fecha 08-ocho de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que:

*"Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio, en el cual **presenta obra civil en proceso**. Observando en sitio material de construcción, trabajos con maquinaria pesada y personal laborando en el inmueble. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra observar trabajos de construcción en sitio, presentando en suelo excavación para zapatas con armado de acero, columnas metálicas y losacero ya instaladas. El porcentaje de construcción que presenta el inmueble corresponde a proyecto anexo. Se anexan datos de microzonificación del sitio. Se anexa reporte fotográfico."*

De acuerdo a la inspección realizada en fecha 08-ocho de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, donde se comenta que el predio presenta "presenta obra civil en proceso...", se volvió a realizar una segunda acta de verificación ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790, adscrito a esta Secretaría, en fecha 13-trece de febrero del 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que:

*"Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio, el cual se encuentra delimitado por portón de acceso. En su interior se observa edificación de un nivel en la cual se observan trabajos de instalación de cableado, así como la instalación de canaletas metálicas. El inmueble no se encuentra en funcionamiento. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra verificar que los espacios y distribuciones corresponde de acuerdo a plano de proyecto anexo. Si cuenta con el espacio, sin embargo, no se encuentran marcados en el sitio. Si cuenta con el área de absorción y se encuentra cubierto con material tipo grava. Se anexa reporte fotográfico del inmueble. El inmueble no se encuentra en funcionamiento. Se anexa reporte fotográfico."*

**Toda vez que la construcción se encuentra iniciada, se sugiere la aplicación de las medidas que correspondan en el ámbito de esta Secretaría.**

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

**Datos de Construcción**

M2 por Construir (Obra Nueva):	259.76 m2
M2 de Construcción total:	259.76 m2
ml. de Barda	44.33 ml

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar:	259.76 m2
M2 de Edificación total:	259.76 m2
M2 Estacionamiento Techado:	0.00 m2
No. de cajones de estacionamiento:	02- cajones

**QUINTO. CUADRO DE ÁREAS.**

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	259.76	259.76	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 02-DOS CAJONES (01-UNO ESTÁNDAR Y 01-UNO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD), JARDIN, MEDIO BAÑO, ÁREA DE ARCHIVO, ÁREA DE RECEPCIÓN, 02-DOS OFICINAS, SALA DE JUNTAS, SITE INDEPENDIENTE, ÁREA DE SITE.



TOTAL	259.76	259.76	SERVICIOS (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, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:

Superficie a Dictaminar :	475.63 metros cuadrados arrendados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	356.72	0.55	259.76	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	1,189.08	0.55	259.76	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	118.91	0.45	215.87	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	57.07	0.20	95.54	SI cumple
No. DE NIVELES MÁXIMOS	5 NIVELES		1 NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA EN CADA NIVEL	4.00 METROS		3.00 METROS		SI cumple

**SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.**

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 cajón @ 45M2	56.62m2/45m2 =1 cajón	02-CAJONES (01-CAJÓN ESTÁNDAR Y 01-PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	SI CUMPLE
TOTAL		01-CAJÓN		

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

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL**

- Presenta Alineamiento Vial emitido en fecha 06-seis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo PT-ALVI TV No. 000038-24, respecto al predio ubicado en Calzada Victoria, No. 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Calzada Victoria.

**NOVENO. OPINIONES EXTERNAS**

- Presenta copia simple de oficio SSPCDPC/D/882/24, expediente No. PC/785/21/24, Tarjeta folio No. 251/24 de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el Uso de Oficinas Administrativas, de predio ubicado en la Calzada Victoria No. 309, Colonia Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el 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

*Handwritten signature and initials*



conformidad con el artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 20 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 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** respecto del inmueble ubicado en la **CALLE CALZADA VICTORIA #309, COLONIA TREVIÑO, JURISDICCIÓN EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de 475.63 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

#### OPINIONES TÉCNICAS

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Plano (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (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 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).



OFICIO NÚMERO: SDU/04502/2025

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000281-24-02

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1)** autorizado al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Servicios. - (Oficinas Administrativas)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **02-dos cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes; tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **57.07 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.

JP. Mf  
ate

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

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

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. **GDV-013/2025**, dentro del dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-191/24 de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas)** del expediente administrativo **L-USDE-000281-24-02** de un predio ubicado en Calzada Victoria No. 309, Col. Treviño, de esta ciudad, identificado con el expediente catastral **2**

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

**Durante la etapa de construcción. -**

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas a

*J.S. M.P.  
et*



**OFICIO NÚMERO: SDU/04502/2025  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000281-24-02**

excepción de días festivos (numeral 6.1 del NAE).

3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE).
4. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar 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 Medio Ambiente del Estado (numeral 9.2.1.2 del NAE).
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes previamente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h (numeral 7.2.1.3 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar una copia para su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujetada para evitar espacios por donde pueda escapar material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas 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).
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. 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 construcción que haya generado o depositado polvos y material a granal en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrio húmedo, mecánico o aspirado

(numeral 7 del NAE).

18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
19. 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).
20. 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).
21. 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).
22. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
23. En presencia de vientos mayores a 25km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales (numeral 6.1 del NAE).
24. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción 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).
25. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un presentador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

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

26. 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 del NAE).
27. Se 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).
28. 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**

29. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
30. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM. -081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para oficinas).
31. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma



**OFICIO NÚMERO: SDU/04502/2025  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000281-24-02**

correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).

32. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

#### **Suelo**

33. 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).
34. 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).
35. 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).
36. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
37. 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).

#### **Aire**

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

#### **Agua**

39. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
40. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
41. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (artículo 66 del RPA e IUM).
42. 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 de Manejo Especial**

43. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
44. 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.
45. 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).
46. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos que generen.
47. Deberá contar con el registro del tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

48. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo, con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en el sitio en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al reglamento de Zonificación y Uso de Suelo

17/21

J.S. Mh  
19129

del Municipio de Monterrey Art. 92) en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### Imagen Urbana

49. 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.
50. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

Mediante oficio número **PRT/079/2024**, de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Considerando que el proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales tales como alineamiento vial, accesos, cajones (disposición y dimensión), se mantienen las obligaciones en materia vial indicadas en el instructivo y de acuerdo con número de oficio SEDUSO/03280/2024 de la licencia L-USDS-069-23-03 de fecha 13 de agosto del 2024.

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

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio **PRT/105/2024** de fecha 06-seis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado **CUMPLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, **y que en lo siguiente se transcribe:**

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

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

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

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del

*[Handwritten signatures and initials in blue and purple ink]*



**OFICIO NÚMERO: SDU/04502/2025**

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000281-24-02**

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 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 para el Estado de Nuevo León, 2019.

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

19/21

19130

**ORIGINAL SE USÓ MONTERREY**

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

**Energía renovable:**

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

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos 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.** 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; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**QUINTO.** En el caso de licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, de acuerdo a lo establecido en el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así mismo 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, esto establecido en el artículo 319 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



OFICIO NÚMERO: SDU/04502/2025

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000281-24-02

SEXTO. 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.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente 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 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) solicitada, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. - - - - -

*[Handwritten signature in blue ink]*

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



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS  
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

*[Handwritten initials]*  
SCS/OCRA/JEGH/CEEC/DMGM

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ara Maricela Elizondo Murguía en su carácter de apoderado siendo las 12:30 horas del día 09 del mes de Enero del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR


NOMBRE Rubi Paz Delgado  
FIRMA *[Handwritten signature]*  
No. DE GAFETE 242614

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Maricela Elizondo Murguía  
FIRMA *[Handwritten signature]*  
IDENTIFICACIÓN 5



## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000281-24-02
	Fecha de Clasificación	02 de marzo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte.
	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.