



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025

INSTRUCTIVO

A EL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA EDIFICACIONES PUEMONT, S.A. DE C.V.
DOMICILIO [REDACTED]
PRESENTE.

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000301-24-02, 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-000301-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 15-quince de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. ANDRÉS ALEJANDRO PUENTE MONTES, apoderado legal de la persona moral denominada EDIFICACIONES PUEMONT, S.A. DE C.V., propietario del inmueble ubicado en la CALLE APODACA NÚMERO 1710, EN LA COLONIA TOPO CHICO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, conformado de una superficie de 2,181.55 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS, CENTRO DE COPIADO E IMPRENTA), respecto del predio antes mencionado. 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 IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 y 91 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160 Y 162 del 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:

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 **regularización** de construcción de 2,234.72 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4c.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de **regularización** de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de Regularización de Construcción según su tipo son:"

Considerando que la **Regularización** de construcción es de 2,234.72 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4c, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 10 (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 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 o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "EDIFICACIONES PUEMONT, S.A. DE C.V.", propietario del predio ubicado en la calle Apodaca número 1710, en la Colonia Topo Chico Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **Licencias Municipales de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Maquila y Plotteo de Planos y Centro de Copiado e Imprenta)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 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 planos (1 de 2 al 2 de 2) e Instructivo, con número de oficio N° SEDUSO/26151/2023 y número de expediente administrativo L-USDS-000106-23-05, de fecha 27- veintisiete días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Maquila y Plotteo de Planos, Centro de Copiado e Imprenta)**, en el predio ubicado en la calle Apodaca número 1710, de la Colonia Topo Chico, del Municipio de Monterrey, el cual cuenta con una superficie total de 2,181.55 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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 2 al 2 de 2) en formato oficial correspondiente al trámite de **Licencias Municipales de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Maquila y Plotteo de Planos y Centro de Copiado e Imprenta)**, debidamente firmado por el [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "EDIFICACIONES PUEMONT, S.A. DE C.V.", en su carácter propietario así mismo la firma del Director Responsable de Obra, el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] quien con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización).

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

- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, México a los 10-diez días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Titular de la Notaría Pública Número 67-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; Referente al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, en el cual funge como la parte comprador el C. Andrés Alejandro Puente Montes Administrador Único de EDIFICACIONES PUEMONT, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE de 03-tres lotes con expedientes catastrales: [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey a los (12) doce días del mes de enero del año (2023) dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Primitivo Carranza Acosta, Notario Público Suplente del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, quien es Titular de la Notaría Pública Número (5) cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en el cual comparece señor C. Andrés Alejandro Puente Montes con carácter de apoderado de la Sociedad EDIFICACIONES PUEMONT, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en el cual solicitan inscripción del presente margen de los datos de propiedad con efecto de ACTA ACLARATORIA, en el cual manifiestan que ratifican en todas sus partes el contenido del escrito que antecede y reconoce de su puño y letra las firmas con que calza, Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025

- Presenta [REDACTED] 5 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 22 (veintidós) días del mes de mayo del año 2023 (dos mil veintitrés), pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Titular de la Notaría Pública Número 67-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; en el cual comparece señor C. Andrés Alejandro Puente Montes con carácter de apoderado de la Sociedad, EDIFICACIONES PUEMONT, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en el cual manifiestan que ratifican en todas sus partes el contenido íntegro del documento que antecede y reconocen como suyas de su puño y letra las firmas puestas al calce lo que siento en la Actas para los efectos a que haya lugar, Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de la [REDACTED] 5 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a 19-diecinueve días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Luis Cortes García Corredor Público número 25 (veinticinco) con ejercicio en el Estado de Nuevo León y en uso de las facultades que confieren los Artículos 6 (seis) Fracción VI (sexta romana) de la ley Federal de Correduría Pública; 6 (seis) y 53 (cincuenta y tres) de su reglamento en relación con el artículo 82 (ochenta y dos) del código de Comercio en vigor y demás relativos; Referente a la CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE denominada "EDIFICACIONES PUEMONT", en la cual comparecen los señores Sergio Antonio Puente Ayala, Ana Laura Montes Villarreal, Sergio Francisco Puente Montes y Andrés Alejandro Puente Montes como socios fundadores, hasta en tanto no cedida otra cosa la Asamblea General de Accionistas, la Sociedad estará administrada por un **Administrador Único** designado en este acto a **ANDRES ALEJANDRO PUENTE MONTES**, confiriéndole todas y cada una de las facultades a que se refiere el artículo Vigésimo quinto de los estatutos de la sociedad para ser ejercidos de manera individual, Poder para Pleitos y Cobranzas, Poder de Administración para Asuntos Laborales, Poder General para Actos de Administración, Poder General Cambiario y Poder para Actos de Dominio.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Andrés Alejandro Puente Montes con código de identificación [REDACTED] 6 (**Administrador Único** EDIFICACIONES PUEMONT, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.).

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Presenta copia simple de estado de cuenta impreso en fecha 12 doce de febrero 2025 dos mil veinticinco, donde indica el pago del predial con el número Recibo 459R-41079 con fecha de pago 29-veintinueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre 2025, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000054-23 en fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle Apodaca, sin número, Colonia Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que **SI** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica, para la calle Apodaca, deberá respetar 16.00 metros de ancho, 8.00 metros hacia cada lado medidos desde el eje de la calle.
- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000053-23 en fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle Apodaca, sin número, en la Colonia Topo Chico el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que **SI** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica, para la calle Treviño deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras, para la calle Apodaca, deberá respetar 16.00 metros de ancho, 8.00 metros hacia cada lado medidos desde el eje de la calle y respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en la esquina formada por ambas vialidades.
- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000055-23 en fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle Santiago, sin número, en la Colonia Topo Chico el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, en el cual se indica que **NO** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

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;

- Presenta dictamen otorgado por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, con Oficio número DPCE-SAP-AR-614-2024 de fecha 21- veintiún días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS, CENTRO DE COPIADO E IMPRENTA)** ubicada en la calle Apodaca número 1782 (sic), Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

9. Estudio de impacto vial; y,

- El predio se ubica en la Colonia Topo Chico, y el proyecto requiere 08-ochos cajones de Estacionamiento por lo anterior, 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.

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.

- Presenta **Estudio de revisión estructural y carta de responsiva** de fecha 14-catorce días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborada por la Ingeniero Civil Andrés Alejandro Puente Montes, con cédula profesional Número 10320320, en la cual manifiesta su responsabilidad mediante dicho estudio de que elaboro la revisión estructural de acuerdo al reglamento de las construcciones de obras públicas de la Ciudad de Monterrey, así como el A.C.I.318-2001 de las construcciones de concreto.

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

De acuerdo al Artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:"

Considerando que la **Demolición parcial** de construcción es de **138.22** metros cuadrados, se clasifica como construcción Demolición parcial (hasta 200 m2 de construcción), por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 8 (Obligatorios), requisito número 6, 9, 10 (no aplica), observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así mismo lo indicado en el último párrafo. En caso de demoliciones menores a 60 metros cuadrados de construcción no se requerirá carta responsiva de Director Responsable de Obra, haciendo una descripción de lo observado en el mismo. del artículo 91 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 o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;

2. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

3. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numerales 1, 5 y 6 de acuerdo al artículo 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

4. Derogado.**5. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;**

- Presenta plano correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (demolición parcial y regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Maquila y Plotteo de Planos y Centro de Copiado e Imprenta), el cual contiene **croquis de la planta demolición parcial**, 02 cortes, 04 cuatro elevaciones, plantas arquitectónicas, 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.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02

OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025

- Presenta 03- tres juegos de planos (1-2 al 2-2) en formato oficial correspondiente al trámite de **Licencias Municipales de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Maquila y Plotteo de Planos y Centro de Copiado e Imprenta)**, debidamente firmado por el C. Andrés Alejandro Puente Montes, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"EDIFICACIONES PUEMONT, S.A. DE C.V."**, en su carácter propietario así mismo la firma como Director Responsable de Obra, el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] quien con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización).

7. Programa de demolición;

- Presenta original de **secuencia de demolición** de fecha 14 catorce de octubre de 2024 dos mil veinticuatro para la demolición parcial que se realizara en el predio ubicado en la calle Apodaca número 1710 Colonia Topo Chico, Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] para el trámite de **Licencias Municipales de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Maquila y Plotteo de Planos y Centro de Copiado e Imprenta)**, debidamente firmado por el [REDACTED] en su carácter de Director Responsable de Obra con número de cedula profesional [REDACTED]

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

- Presenta formato de **carta de responsiva** de fecha 14 catorce de octubre de 2024 dos mil veinticuatro, elaborada por [REDACTED] así como anexa copia de **cédula profesional** número [REDACTED] Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural, para el trámite de **Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Maquila y Plotteo de Planos y Centro de Copiado e Imprenta)**, que se llevara a cabo en la calle Apodaca número 1710 Colonia Topo Chico, Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED]

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":

- Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- 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,
- 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; y

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numerales 5, 4, 10, 2 y 6 de acuerdo al artículo 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

V. Pago de derechos correspondientes;

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales por inicio de tramite con número de folio 3170000035771 de fecha 16-dieciseis días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a 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, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

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

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numerales 1, 5, 6, 4 y 4 de acuerdo al artículo 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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;

- Anexa 4-cuatro fotografías del exterior y 05-cinco fotografías del interior del predio.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 10.

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

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

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;

- Este inmueble no se encuentra dentro de la zona de catalogada de valor histórico, artístico o zona de valor cultural por lo anterior no se encuentra dentro de los supuestos establecidos dentro de este requisito

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

- Que de acuerdo a lo indicado en el apartado de antecedentes el predio cuenta con la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o **Licencia de Uso de Suelo** para Servicio (Maquila y Plotteo, Centro de Copiado e Imprenta), según el Considerando segundo se analizó las condicionantes, indicadas en la Matriz de Compatibilidad.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia ficha ambiental con sello de recibido en fecha 24-veinticuatro de abril de 2023, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro de Imprenta.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso C), fracción V).

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso C), fracción V).

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 correspondientes al periodo de facturación febrero 2025. expedido por Agua y Drenaje con dirección [REDACTED]

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02

OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025

(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,

- Presenta copia simple de planos (1 de 2 al 2 de 2) e Instructivo de antecedente con número de oficio N° SEDUSO/26151/2023 y número de expediente administrativo L-USDS-000106-23-05, de fecha 27- veintisiete días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Maquila y Plotteo de Planos, Centro de Copiado e Imprenta), en el predio ubicado en la calle Apodaca número 1710, de la Colonia Topo Chico, del Municipio de Monterrey, el cual cuenta con una superficie total de 2,181.55 metros cuadrados, identificado 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 planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

- Presenta formato de carta de responsiva de fecha 14 catorce de octubre de 2024 dos mil veinticuatro, elaborada por [REDACTED] 3 así como anexa copia de cédula profesional número [REDACTED] 4 Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural, para el trámite de Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Maquila y Plotteo de Planos y Centro de Copiado e Imprenta), que se llevara a cabo en la calle Apodaca número 1710 Colonia Topo Chico, Monterrey Nuevo León, 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. 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.

- Allega Cd con el proyecto y la documentación digitalizada.

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numerales 5, 5, 4, 1, 4, de acuerdo al artículo 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

- El predio se ubica en la Colonia Topo Chico, y el proyecto requiere 08-ocho cajones de Estacionamiento por lo anterior, No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 198 La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso C), fracción V).

F) OTROS DOCUMENTOS:

- Presenta póliza de seguro de Responsabilidad Civil otorgada por la compañía Seguros Atlas, S.A., expedida en fecha 20 veinte de agosto de 2024 dos mil veinticuatro, con fecha de vigencia 20-veinte de agosto de 2024 dos mil veinticuatro al 20 veinte de agosto del 2025 dos mil veinticinco, para el predio ubicado en la calle Apodaca número 1710 de la Colonia Topo Chico, Monterrey Nuevo León.
- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado por el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha julio del año 2024-dos mil veinticuatro, para el Proyecto de Edificación y Construcción para Servicio (Maquila y Ploteo de Planos, Centro de Copiado e Imprenta, ubicado en la calle Apodaca número 1710 en la Colonia Topo Chico, Municipio de Monterrey, Nuevo León, expediente catastral [REDACTED]
- Presenta **Estudio Geológico** elaborado por el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 31 treinta y uno julio del año 2024-dos mil veinticuatro, donde se proyecta la Construcción de un Centro de Copiado e Imprenta, ubicado en la calle Apodaca número 1710 en la Colonia Topo Chico, Municipio de Monterrey, Nuevo León, expediente catastral [REDACTED]

SEGUNDO. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de planos (1 de 2 al 2 de 2) e Instructivo de antecedente con número de oficio N° SEDUSO/26151/2023 y número de expediente administrativo L-USDS-000106-23-05, de fecha 27- veintisiete días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Maquila y Ploteo, Centro de Copiado e Imprenta)**, en el predio ubicado en la calle Apodaca número 1710, de la Colonia Topo Chico, del Municipio de Monterrey, el cual cuenta con una superficie total de 2,181.55 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de 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 b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el 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, 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 A 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 NORTE DISTRITO URBANO SAN BERNABE** en una zona clasificada como **HML-**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02

OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025

HABITACIONAL MIXTO LIGERO, en el cual solicita el uso de **3.2.3 MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS Y CENTRO DE COPIADO** y **3.2.1 IMPRENTA**, lo cual de acuerdo a lo indicado en el numeral III apartado de antecedentes el predio cuenta con la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Maquila y Plotteo, Centro de Copiado e Imprenta), según el Considerando segundo se analizó las condicionantes, indicadas en la Matriz de Compatibilidad.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por personal, adscrito a esta Secretaría, en fecha 23-veintitres días del mes de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, por personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, hace constar que: "el uso de suelo que actualmente se logró apreciar al momento de la visita es de una nave industrial en abandono con áreas de construcción ya existentes que cotejando con las plantas arquitectónicas presentadas si corresponde con lo proyectado de planta baja y 1º nivel, a excepción de las áreas ajardinadas representadas en plano, el espacio proyectado de cajones de estacionamiento y en el mismo no se realizan trabajos de demolición según en área proyectada en planta arquitectónica. Actualmente el predio cuenta con una construcción existente la cual al cotejar con las plantas arquitectónicas corresponde con las áreas por regularizar y la distribución de las áreas proyectadas existentes a excepción de los cajones de estacionamiento, las áreas de jardín y un espacio en área exterior representado como vigilancia, El área del primer nivel por regularizar es de doble altura cubierto a lo que se observó al momento de la visita y como se especifica en plano. Al momento de la visita no se observó espacio delimitado de cajones de estacionamiento referente a lo proyectado en plano arquitectónico de planta baja de área interior y exterior".

CUARTO. 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.

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y 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, el inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

Superficie arrendada a dictaminar: 2,181.55 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M ²	COEF	M ²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,636.16	0.75	1,636.16	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	5,453.87	1.02	2,234.72	cumple
Área Libre	0.25	545.39	0.25	545.39	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	261.78	0.13	290.67	cumple
Nº de Niveles Máximo	5.00 niveles		2 Niveles		cumple
Altura por nivel	4.00 metros		**10.40 metros		cumple

** En cuanto altura se da por cumplido de acuerdo a lo indicado en el antecedente número L-USDS-000106-23-05 de fecha 27- veintisiete de octubre del 2023 dos mil veintitrés en el apartado cuarto de Lineamientos Urbanísticos, de acuerdo a Oficio N° DPT 1522/2023 de fecha 21-veintiuno de agosto del 2023.

QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA	REQUIERE EN DISEÑO	RESUELVE CON	OPINIÓN
-----------------	------------------	--------------------	--------------	---------

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025

	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
Maquila y plotteo de planos y Centro de copiado	1 cajón	30 m²	49.31 m2	02 cajones	13-TRECE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (12-DOCE CAJONES ESTANDAR Y 01-UN CAJON PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	*cumple
oficinas	1 cajón	45 m2	74.21 m2	02 cajones		
Almacén	1 cajón	285 m2	1038.13 m2	04 cajones		
total	08- cajones					

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS.

Datos de Construcción

M2 existentes: 2,372.94 m2
M2 por demoler: 138.22 m2
M2 por regularizar: 2,234.72 m2
M2 de Construcción total: 2,234.72 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 2,234.72 m2
M2 de Edificación total: 2,234.72 m2
M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2
No. de cajones de estacionamiento: 13- cajones

Niveles	M2 Existentes	M2 por demoler	M2 por regularizar	M2 Totales	Distribución de áreas
Planta Baja	605.50	0.00	605.50	605.50	Área de recepción, sala de espera, estancia (doble altura), zona de plotteo, escaleras, oficinas, baños, terraza descubierta, comedor empleados, cocina, área de almacén (doble altura), escaleras, caseta de Vigilancia, estacionamiento cubierto para 13 trece cajones y área de jardín
1º Nivel	1,767.44	138.22	1,629.22	1,629.22	Áreas de almacén, escaleras, recepción, archivo (2), oficinas, áreas de aseo y baños
Total	2,372.94	138.22	2,234.72	2,234.72	MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS Y CENTRO DE COPIADO E IMPRENTA

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Presenta copia simple de Alineamiento Vial número de expediente administrativo **PT-ALVI-000054-23** en fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle Apodaca, sin número, Colonia Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 2 en el cual señala que **SI** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02

OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025

la que colinda el predio, para la calle Apodaca deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000053-23 en fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle Apodaca, sin número, en la Colonia Topo Chico el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, esto para la esquina formada por la intersección de Apodaca y General Treviño deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, y para la calle Treviño deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la calle Apodaca deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000055-23 en fecha 15-quince días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle Santiago, sin número, en la Colonia Topo Chico el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la calle Santiago, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

OCTAVO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. GDV/076/2025 y dictamen Lineamientos Técnico Ambiental-201/24 de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000301-24-02, ubicados en la calle Apodaca número 1710, Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con el expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio PRT/075/2024 de fecha a los 04-cuatro días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.

NOVENO. DICTAMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio número DPCE-SAP-AR-614-2024 de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS, CENTRO DE COPIADO E IMPRENTA), ubicada en la calle Apodaca número 1782 (sic) Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

DECIMO. -OPINION TECNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 A y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABE en una zona que se clasifica como HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO, en el cual solicita el uso de 3.2.3 MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS Y CENTRO DE COPIADO, el cual se considera como PERMITIDO y 3.2.1 IMPRENTA, el cual se considera CONDICIONADO, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) En cuanto a la Demolición:

- Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Directora Responsable de Obra, al [REDACTED] 3 con cédula profesional [REDACTED] 4 y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 14-catorce de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, además de considerar lo siguiente:
- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.

4. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 – quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

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 **(01 de 02 al 02 de 02)** 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 **Servicios (Maquila y Plotteo de Planos, Centro de Copiado e Imprenta)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **13-trece 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 **290.67 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la 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.
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) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/076/2025 y dictamen Lineamientos Técnico Ambientales-201/24 de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02

OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025

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

Durante la etapa de demolición parcial. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de demolición 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 demolición deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
4. Los generadores de residuos de demolición 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 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 demolición, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
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 demolición sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
10. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
11. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1, 11 del NAE).
12. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
13. 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 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).
14. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
15. 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).
16. 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).
17. 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).

18. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y 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.
19. 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).
20. 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

21. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
22. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
23. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
24. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

25. 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).
26. 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 18:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
27. 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).
28. 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

29. 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).
30. 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).
31. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025**

materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).

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

34. Tanto el uso y almacenamiento de material que genere olores, ya sean irritantes, desagradables o dañinos a la salud humana; estos se deberán controlar de tal forma que no se perciban en las colindancias, principalmente a predios vecinales y/o contar con un sistema de control de olores en el lugar donde se originan (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

39. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
40. 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.
41. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 66 del RPA e IUM).
42. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
43. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

44. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles nativos con dimensiones de ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgada) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 5 arboles de 3 pulgadas (en la licencia anterior L-USDS-000106-23-05) 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). 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

45. 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.

46. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento Sin más por el momento y me pongo a sus órdenes para cualquier duda.

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) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/075/2024 de fecha a los 04-cuatro días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 2 planos oficiales del proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Considerando que el proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales tales como accesos, pasillos de circulación, cajones (disposición y dimensión), se mantienen las obligaciones en materia vial indicadas en el instructivo y acuerdo con número de oficio SEDUSO/26151/2023 de la licencia L-USDS-106-23-05 de fecha 27 de octubre del 2023.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada 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 sustentan, 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 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) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

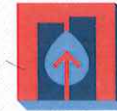
- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

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)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025

- 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 (foto sensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Deberá cumplir con lo indicado en materia de seguridad de acuerdo al oficio número DPCE-SAP-AR-614-2024 de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro; para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos de **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGUALRIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS, CENTRO DE COPIADO E IMPRENTA).**, ubicada en la calle Apodaca número 1782 (sic) Colonia Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas.

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 y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS, CENTRO DE COPIADO E IMPRENTA)** en el inmueble ubicado en la **SERVICIO (MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS, CENTRO DE COPIADO E IMPRENTA)**, ubicado en la **CALLE APODACA 1710 COLONIA TOPO CHICO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número **2** el cual tiene una superficie total de 2,181.55 metros cuadrados, con un área de 2,372.94 metros cuadrados de construcción existente, 2,234.72 metros cuadrados por regularizar y 138.22 metros cuadrados por demoler, y de uso de edificación por autorizar 2,234.72 metros cuadrados.

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

TECERO. 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.

CUARTO. 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, en cuanto al 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 referida.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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. 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.

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



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000301-24-02

OFICIO NÚMERO: SDU/04527/2025

OCTAVO. Expídase la LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS, CENTRO DE COPIADO E IMPRENTA) 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
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**

LIC. CARLOS DARIO 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

SCS/ OCRA/ MACS/ ZVNR/ daqe

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jaime Hernandez Morales en su carácter de apoderado siendo las 11:20 horas del día 31 del mes de Agosto del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

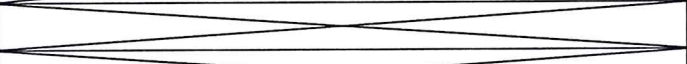
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Jaime Amador Hernandez Morales

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000301-24-02
	Fecha de Clasificación	14 de Septiembre 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 09-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector.
	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.