



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE, CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ, HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ Y MAYRA IOCELIN BOTELLO CANTÚ.

DOMICILIO: [Redacted]

PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis ----- VISTO, la solicitud relativa al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS), presentada ante esta Secretaría en fecha 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE, CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ, HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ Y MAYRA IOCELIN BOTELLO CANTÚ como propietarios del inmueble ubicado en la [Redacted]

[Redacted] e identificado con el expediente catastral [Redacted] con una superficie total de 366.74 metros cuadrados, donde se proyecta una construcción de 386.98 metros cuadrados y una construcción por demoler de 173.66 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDE-000321-24-02; 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 316 y 325 de la citada Ley; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 8, 9, 20, 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación;

SEGUNDO: en relación a la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN SEGÚN SU TIPO), y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, lo que a la letra dice: "... para llevar a cabo el trámite de demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo presentar a la secretaría los siguientes requisitos:

- I. Demolición Parcial (hasta 200 M2 de construcción)
- II. Demolición Parcial (mayores a 200 M2 de construcción)
- III. Demolición Total (hasta 200 M2 de construcción)
- IV. Demolición Total (mayores a 200 M2 de construcción)



En el presente caso, referente a una construcción por demoler de **173.66 metros cuadrados**, se clasifica como **DEMOLICIÓN TOTAL (HASTA 200 M2 DE CONSTRUCCIÓN)**, resulta aplicables los requisitos establecidos en el mencionado **artículo 91** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;**

- Presenta **Solicitud Oficial** de trámite en original firmada por los **C.C. ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE, CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ, HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ Y MAYRA JOCELIN BOTELLO CANTÚ**, en su carácter de propietarios del predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**; signado también por el **Director Responsable de la Obra**, el Arquitecto [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional **1474628**, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 23-veintitrés de octubre de 2024-dos mil veinticuatro.

Lo anterior cumple con lo dispuesto por el Artículo 91 Punto 1 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública** número **5699**-cinco mil seiscientos noventa y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 19-diecinove días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado RODRIGO RAMÓN BACA BONIFAZ, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual hace constar el **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** que celebran por una parte los Señores **RENATO OZIEL ALDRETE GARZA, VERÓNICA AIDA ALDRETE GARZA y ERIKA AIDE ALDRETE GARZA** a quienes en lo sucesivo se les denominará "**LA PARTE VENDEDORA**" y por otra parte los Señores **ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE, CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ, HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ Y MAYRA JOCELIN BOTELLO CANTÚ** a quienes en lo sucesivo se les denominara "**LA PARTE COMPRADORA**" el cual formalizan en relación al lote de terreno marcado con el [REDACTED] <sup>1</sup> con una superficie de **366.74 metros cuadrados** y expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] <sup>4</sup>
- Presenta **Carta Poder Simple** en formato original de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 23-veintitres de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, instrumento mediante el cual se le otorga al **C. LUIS ALFONSO MORALES TAPIA**, un Poder Amplio, Cumplido y Bastante como en derecho sea necesario para que en nombre de los **C.C. ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE, CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ, HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ y MAYRA JOCELIN BOTELLO CANTÚ**, trámite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León y de las Direcciones que de ella dependan, permiso para Licencia Municipal de Construcción, Demolición Total y Licencia de Edificación para Servicios, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> nombrando como Testigos a los [REDACTED] <sup>3</sup>



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios

- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE** con número de identificación [REDACTED] 5 (Propietario).
- Presenta copia simple de pasaporte expedido por los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la C. **CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ** con código de identificación [REDACTED] 6 (Propietaria).
- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ** con número de identificación [REDACTED] 5 (Propietaria).
- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **MAYRA JOCELIN BOTELLO CANTÚ** con número de identificación [REDACTED] 5 (Propietaria).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **LUIS ALFONSO MORALES TAPIA** con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 3 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 3 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

Lo anterior, cumple con lo dispuesto por el Artículo 91 Punto 2 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de impresión de estado cuenta de fecha 10-diez de junio de 2025-dos mil veinticinco, con número de recibo 414B-1373, expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial correspondiente al año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

Lo anterior cumple con lo dispuesto por el Artículo 91 Punto 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

### 4. Derogado.

### 5. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;

- Presenta 01- un juego (01 de 01) de **Planos Oficiales** del presente proyecto, con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, **planta de demolición**, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C.C. **ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE, CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ, HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ Y MAYRA JOCELIN BOTELLO CANTÚ** en su carácter de propietarios y por el **Director Responsable de Obra**, el Arquitecto [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 1474628.

Lo anterior, cumple con lo dispuesto por el Artículo 91 Punto 5 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica éste requisito para éste tipo de trámite.

**7. Programa de Demolición;**

- Presenta escrito de fecha 24-veinticuatro de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, elaborado y signado por el Arquitecto [REDACTED] con Cédula Profesional Número 1474628. en el cual presenta el **Procedimiento para una Demolición Total de 173.66 m2** en un predio ubicado en la [REDACTED] catastral [REDACTED] identificado con el expediente

Lo anterior, cumple con lo dispuesto por el Artículo 91 Punto 7 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 23-veintitrés de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, en el cual informa que el Arquitecto [REDACTED] es el Director Responsable de Obra de la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL 173.66 METROS CUADRADOS Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (SERVICIOS) ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, del inmueble ubicado en la [REDACTED] propiedad de los **C.C. ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE, CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ, HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ Y MAYRA JOCELIN BOTELLO CANTÚ**.
- Presenta **Carta Responsiva** en Formato Oficial de la Secretaría de Desarrollo Urbano sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 26-veintiseis de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, a nombre del **C. ARO. LUIS ALFONSO MORALES TAPIA** con Cédula Profesional Número 1474628. referente al predio ubicado en la [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Cedula Profesional** expedida por la Dirección General de Profesiones, de la Secretaría de Educación Pública para la profesión de Arquitecto a nombre del C. [REDACTED] con No. 1474628 de fecha 18-dieciocho de mayo de 1990-mil novecientos noventa.

Lo anterior, cumple con lo dispuesto por el artículo 91 Punto 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**9. Dictamen de la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios

- La Dirección de Protección Civil de Monterrey, de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía de Monterrey, Nuevo León, emitió, mediante oficio número SSPCDPC/D/5045/23 dentro del expediente número PC/679/21/24 y Tarjeta de Folio No. 1382/23 en fecha 22-veintidós de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, Dictamen de Lineamientos de Seguridad para el uso de **ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el predio ubicado en la [REDACTED] en el cual, dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de **366.74 M<sup>2</sup>** aproximadamente y con expediente catastral [REDACTED]

Lo anterior, cumple con lo dispuesto por el Artículo 91 Punto 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### 10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- Presenta copia simple de Póliza Número [REDACTED] tipo RESPONSABILIDAD CIVIL de fecha 05-cinco de agosto de 2025-dos mil veinticinco, expedida por GMX SEGUROS, GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A. DE C.V., con una vigencia del 05-cinco de agosto de 2025-dos mil veinticinco al 05-cinco de agosto de 2026-dos mil veintiséis, siendo el asegurado el C. ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUILLE, siendo el motivo de la póliza: la Construcción de una bodega en la [REDACTED]

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

- Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
  - Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;**
  - Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores del predio, impresas a color respectivamente.
- 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 pago expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, del mes de facturación de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, con domicilio en la [REDACTED]
- La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las**

construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el Artículo 93 de este Reglamento;

- No aplica éste requisito para el presente trámite.

V. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato de 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 físicos y en archivo digital mediante CD (Disco Compacto).

**TERCERO:** Para el trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA)**, de acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establece: "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 Mt<sup>2</sup> de construcción;
- VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt<sup>2</sup> de construcción; y,
- VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt<sup>2</sup> de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva** con una construcción de **386.98** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt<sup>2</sup> de construcción; resulta aplicables los requisitos establecidos en el **Artículo 20** del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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:"

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;
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos en el "**RESULTANDO SEGUNDO**" en el **Artículo 91 Puntos 1, 2 y 3** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

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 3-tres juegos de Planos Oficiales (01 de 01) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización y ubicación del predio), firmados por los C.C. ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE, CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ, HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ Y MAYRA JOCELIN BOTELLO CANTÚ en su carácter de propietarios y por el Director Responsable de Obra, el ARQUITECTO [redacted] con Cédula Profesional Número 1474628, sobre el predio que nos ocupa.

Lo anterior, cumple con lo dispuesto por el Artículo 20 punto 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; así como lo señalado en el "RESULTANDO SEGUNDO" en el Artículo 91 Punto 5 de la cita jurídica mencionada.

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 descriptiva de Cálculo Estructural de fecha octubre de 2024-dos mil veinticuatro, elaborada y signada por el Ing. Civil [redacted] con Cédula Profesional Número 2113422 y manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural mediante Carta Responsiva de fecha 29-veintinueve de mayo de 2025-dos mil veinticinco, para ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS para el predio ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted] propiedad de los C.C. ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE, CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ, HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ Y MAYRA JOCELIN BOTELLO CANTÚ.

Presenta Memoria de Cálculo Estructural de Viguetas y Bovedilla de fecha 21-veintiuno de mayo de 2025-dos mil veinticinco, elaborada y signada por el Ing. Civil [redacted] con Cédula Profesional Número 937000 del Departamento de Ingeniería de la Empresa VIGUETSA (losas-preabricados especiales-ingeniería estructural-asesorías), manifestando mediante Carta de fecha 21-veintiuno de mayo de 2025-dos mil veinticinco, su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural y Responsable de la Memoria de Ingeniería Estructural efectuada para LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN DEL PROYECTO para el inmueble ubicado en [redacted] con expediente catastral [redacted] con un área de construcción de 67.98 metros cuadrados en 2-dos niveles.

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple de solicitud de trámite de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV No. PT-ALVI-000594/23 de fecha 04-cuatro de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] en el cual se indica que No se preve la modificación de los [redacted]



**alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio;** es importante mencionar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED] 1

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

- Presenta **Planos Estructurales** impresos y en formato digital de fecha de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con Cedula Profesional Número 2113422 manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural mediante Carta Responsiva de fecha 29-veintinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta **Planos Estructurales de área de Vigüeta y Bovedilla** impresos y en formato digital de 30-treinta de abril de 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con Cedula Profesional Número 937000, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural mediante Carta Responsiva de fecha 21-veintiuno de mayo de 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

**9. Estudio de mecánica de suelos;**

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 04-cuatro de abril de 2023- dos mil veintitrés, realizado por Perforaciones y Estudios de Suelos S.A. y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con Cédula Profesional Número 4846875, manifestando su responsabilidad, mediante Carta Responsiva de fecha 22-veintidós de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, de la "LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELOS Y EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS", para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 1 marcada con el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- La Dirección de Protección Civil de Monterrey, de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía de Monterrey, Nuevo León, emitió, mediante Oficio Número SSPCDPC/D/5045/23 dentro del expediente número PC/679/21/24 y Tarjeta de Folio No. 1382/23 en fecha 22-veintidós de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, Dictamen de Lineamientos de Seguridad para el uso de **ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 1 con superficie total de terreno de 366.74 M<sup>2</sup> aproximadamente y expediente catastral [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios

Lo anterior cumple con lo dispuesto por el **Artículo 20 punto 10** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; así como lo señalado en el **"RESULTANDO SEGUNDO"** en el **Artículo 91 Punto 9** de la cita jurídica mencionada.

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

- No se presenta el Estudio de Impacto Ambiental, ya que de acuerdo a lo establecido por el Artículo 20 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Dirección General de Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el oficio **GDV/034/2025** de fecha 11-once de febrero de 2025-dos mil veinticinco, relativo a los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite en cuestión, no determina la necesidad de que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente).

**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 hidrología o geología.**

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, de acuerdo al visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León.

**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.**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos en el **"RESULTANDO SEGUNDO"** en el **Artículo 91 Punto 10** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos en el **"RESULTANDO SEGUNDO"** en el **Artículo 91 fracción II** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos en el **"RESULTANDO SEGUNDO"** en el **Artículo 91 fracción II** del Reglamento para las Construcciones del Municipio de 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 **Instructivo y Plano** de antecedente (01 de 01), con número de oficio **SEDUSO/03117/2024**, bajo el número de expediente Administrativo **L-USDS-000035-24-03**, de fecha 02-dos de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, en donde se autorizó la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico. Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Almacén de Productos Inocuos)**, para el predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> el cual tiene una superficie total de **366.98 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 resolutivo de la autoridad competente);**

- Presenta **Ficha Ambiental** debidamente sellada por la Dirección para la Atención al Cambio Climático, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con fecha de recibido de 21-veintiuno de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, para el predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> [REDACTED] <sup>2</sup> identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>3</sup> el cual tiene un uso actual de **Casa Habitación Unifamiliar**, y siendo el giro o actividad que pretende de **Almacén de Productos Inocuos**.

**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,**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD (Disco Compacto) y USB (Unidad de Almacenamiento).

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

- Presenta escrito y croquis de fecha 28-veintiocho de octubre de 2024-dos mil veinticuatro signada por los C.C. ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE, CECILIA IVETH BOTELLO CANTÚ, HILDA GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ Y MAYRA JOCELIN BOTELLO CANTÚ en su carácter de propietarios, en donde solicitan se asigne el 3 al predio ubicado en la 1 identificado con el expediente catastral 2
- Presenta copia simple de factura número No. 10253 de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro expedida por Viveros y Pastos Allende, relativa a la compra de 2-dos árboles nativos de 3" pulgadas para el Municipio de Monterrey; a nombre de ANTONIO XAVIER CUELLAR AGUIRRE.
- Escrito de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, expedida por el C. CESAR EDUARDO SALDIVAR SALAZAR de Viveros y Pastos Allende, S. de R. L. de C. V., en la cual se comprometen a entregar la cantidad de 02-dós árboles nativos de 3" pulgadas de diámetro de tronco medidos a 1.20 metros, al vivero del Municipio de Monterrey, siendo la factura que ampara dicho escrito es la No. 10253.
- Recibo de pago con Número de Folio 3170000036053 de fecha 29-veintinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de reposición de arbolado L-USDS-000035-24-03 (expediente administrativo antecedente del predio en cuestión).

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.

- Los interesados expresan en la Solicitud de Trámite impresa, que desean les sea notificado de forma presencial.

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

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



Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el apartado **RESULTANDO SEGUNDO** en los puntos 2, 6 y 3 respectivamente; así mismo dar cumplimiento a los establecido en el Artículo 91 puntos 2, 3 y 5 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Este requisito se cumple en el apartado **RESULTANDO TERCERO** numeral adicional IV de la presente Resolución; así como al Artículo 20 fracción IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**V. Pago de derechos correspondientes;**

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

**QUINTO:** El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su **Artículo 162** señala lo siguiente: "... Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación...":

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

- Estos requisitos se cumplen en el **RESULTANDO SEGUNDO** en los puntos 1, 2, 2 y 3, **RESULTANDO TERCERO** puntos 1, 4, 4, 5 y 3 del presente dictamen; así como cumpliendo con lo establecido en el Artículo 91 puntos 1, 2, 2 y 3 y Artículo 20 puntos 1, 4, 4, 5 y 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del Plano oficial del proyecto (01 de 01) de acuerdo a lo indicado en el **RESULTANDO TERCERO** punto 3 de la presente Resolución.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la **Licencia de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva)**.

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;

- Estos requisitos se cumplen en el **RESULTANDO SEGUNDO** punto adicional II de la presente Resolución; así como se cumple con lo establecido en el Artículo 91 adicional II del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

IX. Alineamiento Vial;

- Estos requisitos se cumplen en el **RESULTANDO TERCERO** punto 7 de la presente Resolución; así como se cumple con lo establecido en el Artículo 20 punto 7 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

- Estos requisitos se cumplen en el **RESULTANDO TERCERO** punto 10 de la presente Resolución; así como se cumple con lo establecido en el artículo 20 punto 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

- El giro solicitado para **Servicios (Almacén de Productos Inocuos)**, es considerado como **Permitido** por ubicarse en una zona clasificada como **HMM-Habitacional Mixto Medio**, por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que, no le aplica éste requisito.

Ahora bien, es importante señalar, que el predio en cuestión cuenta con la **Autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Almacén de Productos Inocuos)** de fecha 02-dos de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, emitida dentro del

Expediente Administrativo Número **L-USDS-000035-24-03**, con Oficio Número **SEDUSO/03117/2024**, la cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el QUINTO TRANSITORIO del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "... La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO que establece: "... Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento...", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

#### XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Estos requisitos se cumplen en el **RESULTANDO TERCERO** punto adicional V de la presente Resolución; así como se cumple con lo establecido en el Artículo 20 fracción adicional V del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Estos requisitos se cumplen en el **RESULTANDO TERCERO** punto 5 de la presente Resolución; así como se cumple con lo establecido en el Artículo 20 Punto 5 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio **3170000035844** de fecha 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación hasta 100 m<sup>2</sup>, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León; donde se le asignó el expediente **L-USDE-0000321-24-02** para el expediente catastral 2
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- Este requisito se cumple en el **RESULTANDO SEGUNDO** punto adicional III de la presente Resolución; así como se cumple con lo establecido en el Artículo 91 Punto Adicional III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios

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;

- Estos requisitos se cumplen en el **RESULTANDO TERCERO** punto adicional IV de la presente Resolución; así como se cumple con lo establecido en el Artículo 20 punto adicional IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta **Carta Responsiva** en original de fecha 23-veintitrés de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el **ARQUITECTO** [REDACTED] <sup>3</sup> con Cédula Profesional Número 1474628, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** respecto al trámite de **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL 173.66 M2 Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (SERVICIOS) ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 29-veintinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro signada por el **ING. CIVIL** [REDACTED] <sup>3</sup> con Cédula Profesional Número 2113422, en la cual informa que en su calidad de **Asesor Estructural**, participa exclusivamente en la elaboración del **Proyecto Estructural** relacionado con la **Licencia de Construcción (Obra Nueva) para el Almacén de Productos Inocuos**, el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 21-veintiuno de mayo de 2025-dos mil veinticinco, elaborada por VIGUEPSA losas-prefabricados especiales-Ingeniería estructural-asesoría y signada por el **ING. CIVIL** [REDACTED] <sup>3</sup> con Cedula Profesional Número 937000, en la cual manifiesta su responsabilidad como **Asesor de Seguridad Estructural y Responsable de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural**, para la Licencia de Construcción y Edificación del Provento para el inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 22-veintidós de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, elaborada por **PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S. A.** y signada por el **C. ING. CIVIL** [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 4846875, en la cual menciona ser el responsable del **Estudio de Mecánica de Suelos con Folio RMS-23/074** de fecha 04-cuatro de abril de 2023-dos mil veintitrés, para el trámite de **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO Y EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

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.

- El solicitante presenta la documentación en formato físico y archivo digital en CD (Disco Compacto) y USB (Unidad de Almacenamiento).

**SEXTO.** 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;**
- IV. **Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**
- V. **Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y**
- VII. **El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.**

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO SEGUNDO** Puntos 2, 2, 1, 5 y Adicional I; **RESULTANDO TERCERO** Puntos 4, 4, Adicional IV, (1 y 3) y 5 y Adicional I, respectivamente de la presente Resolución.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el **RESULTANDO TERCERO** Punto 3 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; de la presente Resolución.

**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 giro solicitado no corresponde a Multifamiliar con más de 10 unidades, por lo que no le corresponde presentar el estudio de Movilidad.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los Artículos 316 fracciones de I a la V y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3, 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII y 91 Puntos de 1 al 10 y fracciones adicionales de I al V del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

**CONSIDERANDO:**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

PRIMERO. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148, 308 fracción IV y X, 310, 314, 315 fracción II y III párrafo segundo, 316, 318, 319 fracciones I a IV, 326, 399 y 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1 y 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 4 fracción II, 5, 17, 21, 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 2 [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 días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES dando frente a la [REDACTED] 1 [REDACTED] clasificada como HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO, donde el uso solicitado para SERVICIOS 3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS se considera como PERMITIDO.

Cabe mencionar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Almacén de Productos Inocuos), emitida en fecha 02-dos de agosto de 2024-dos mil veinticuatro dentro del Expediente Administrativo Número L-USDS-000035-24-03, con Oficio Número SEDUSO/03117/2024, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el QUINTO TRANSITORIO del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "... La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación...", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO, que establece: "... Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento...", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a el acta de verificación realizada, por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 13-trece de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, en la cual se hace constar que:

- o "Al momento de la visita se encontró el lote baldío, no existe construcción anterior o actual referente a las plantas arquitectónicas presentadas, solo se delimita el predio al frente del mismo con barandal ya existente y actualmente no cuenta con algún uso de suelo específico.
- o Actualmente no existe construcción del área jardinada referente a las plantas arquitectónicas presentadas, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución.



- o El plano arquitectónico presentado tiene proyectados cajones de estacionamiento cubiertos, los cuales todavía no hay construcción del mismo, pero cuenta con el espacio correspondiente para realizar adecuaciones en el área.
- o Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno".

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

DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO	
DATOS DE CONSTRUCCIÓN	
M2 de Construcción Existente	173.66 M2
M2 de Demolición Total:	173.66 M2
M2 por Construir:	386.98 M2
ML de barda por Construir:	61.91 ML
M2 de Construcción total:	<b>386.98 M2</b>
DATOS DE USO DE EDIFICACIÓN	
M2 por Autorizar:	386.98 M2
M2 de estacionamiento Cubierto	83.62 M2
M2 de Edificación Total:	<b>386.98 M2</b>
Número de cajones de estacionamiento:	03-tres

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

ÁREAS DEL PROYECTO					
NIVELES	M2 EXISTENTE	M2 POR CONSTRUIR	M2 POR DEMOLER	M2 TOTALES	DESGLOSE
PLANTA BAJA	173.66	67.98	173.66	67.98	Área de Almacén , baños hombres, y mujeres, área de estacionamiento techado con 3-tres cajones, escaleras y área jardinada.
1 NIVEL		67.98		67.98	Área de recepción, área de oficinas, baños hombres y mujeres y escaleras.
2 NIVEL		251.02		251.02	Área de almacén, baños hombres y mujeres y escaleras.
<b>TOTAL</b>	<b>173.66</b>	<b>386.98</b>	<b>173.66</b>	<b>386.98</b>	<b>Almacén De Productos Inocuos</b>

**SÉPTIMO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.** Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un **HMM-**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

HABITACIONAL MIXTO MEDIO por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el expediente catastral [redacted] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

SUPERFICIE A DICTAMINAR: 366.74 M2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	275.05	0.68	251.02	Cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5v	916.85	1.05	386.98	Cumple
Área Libre	0.25	91.69	0.32	115.72	Cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	44.00	0.12	44.00	Cumple
N° de Niveles Máximo	5-cinco niveles		3 Niveles		Cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		8.80 metros*		*Cumple

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

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

Es importante señalar que el predio en cuestión cuenta con AUTORIZACIÓN de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS), emitida en fecha 02-dos de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del Expediente administrativo número L-USDS-000035-24-03, con oficio número SEDUSO/03117/2024, en el cual se establece que la Dirección de Proyectos Técnicos mediante Oficio N° DPT 1588/2024 de fecha 15-quinque de marzo de 2024-dos mil veinticuatro autorizó la altura de 8.80-ocho punto ochenta metros que prevalece en éste proyecto presentado.

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

OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO. Que de acuerdo a lo establecido por el Artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la



Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
3.20.5 Almacén de Productos Inocuos	200.00	M2	184.44	1	3 cajones (1 cajón de carga y descarga, 1 cajón estándar y 1- cajón para discapacitados)	SI CUMPLE
3.9.4 Oficinas Administrativas	30.00	M2	21.30	1		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>02-dos cajones.</b>					

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

Conforme al **Artículo 37** del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

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

**NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.**

- Presenta copia simple de Solicitud de Alineamiento Vial de fecha 28-veintiocho de agosto de 2023-dos mil veintitrés, con expediente administrativo número **PT-ALVI-000594/23**, para el predio ubicado en la Calle Plan de San Luis No. 116, de la Colonia Antonio I. Villarreal en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** en el cual en fecha 04-cuatro de septiembre de 2023-dos mil veintitrés la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey, Nuevo León, indica que la **1** deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras, y **No** se prevé la modificación al tramo de la vía pública que colinda como el predio.

**DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS.**

- Mediante Oficio No. **GDV/034/2025** y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-**229/24** de fecha 11-once de febrero de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emite **Lineamientos en Materia Ambiental** correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000321-24-02**, ubicado en la **1** identificado con el expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/087/2024**, de fecha 07-siete de noviembre de 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, relativo al **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE** lo solicitado.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios

- Mediante oficio número **PRT/227/2025** de fecha 02-dos de junio de 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

#### UNDÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio número **SSPCDPC/D/5045/23**, dentro del expediente número **PC/679/21/24** y tarjeta de Folio No. 1382/23 de fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil, Monterrey otorga en su Dictamen de Lineamientos de Seguridad para el uso de **Almacén de Productos Inocuos**, referente a un predio ubicado en la [REDACTED] el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 366.74 M<sup>2</sup> aproximadamente y con expediente catastra [REDACTED]

**DUODÉCIMO. OPINIÓN TÉCNICA.** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en su plano de Zonificación Secundaria **E05 B** y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, dando frente a la [REDACTED] en una Zona Clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO** en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS 3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **PERMITIDO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables siguientes:

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

- Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- 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.
- Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- 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.
- De conformidad con lo establecido en el Artículo 319 fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**

6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey Nuevo León y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente "... el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los Artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las demás 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 Artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
16. Previo a la construcción, deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos, 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios

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 Artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1)** 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 (Almacén de Productos Inocuos)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **03-tres 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 **44.00 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 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, Nuevo León.
  24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
  25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- c) **En cuanto a Materia Ambiental deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/034/2025 y Dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-229/24 de fecha 11-once de febrero de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual refiere lo siguiente:**

Presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite Municipal de Construcción (demolición total y obra nueva) y Uso de Edificación para **Servicio (Almacén de Productos Inocuos)** del expediente administrativo L-USDE-000321-24-02 de un predio ubicado en la **1** [REDACTED] identificado con el expediente catastral **2** [REDACTED]

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios

**Durante la etapa de demolición total y construcción.**

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición total y construcción (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de demolición total y construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas a excepción de días festivos (numeral 6.1 del NAE)
3. Los residuos provenientes de la demolición total y 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 (numeral 9.1. 2. 4 del NAE).
4. 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 demolición total y 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 de lunes a viernes y sábado de 9:00 a 14:00 horas (numeral 6.1 del NAE).
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. 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 demolición total y construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
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, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
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 la demolición total y 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. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición total y construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una 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 total y construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <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 25 km 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 tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición total y 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 prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente (numeral 6.1 del NAE).

#### **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 de la NAE)
27. Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios

y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).

28. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
29. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
30. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
31. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
32. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
33. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### Aspecto Ambiental

##### Ruido y/o Vibraciones

34. 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.
35. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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 18:00 horas (horario común bodegas).
36. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
37. 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.

##### Contaminación del Suelo

38. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
39. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
40. 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.
41. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
42. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
43. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

##### Emisiones al Aire

44. No se deberán percibir olores en predios colindantes.

##### Contaminación del Agua

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

46. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
47. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
48. 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

49. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
50. 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.
51. 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.
52. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
53. Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

54. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles) y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 2 árboles (en la licencia anterior L-USDS-000035-24-03) de 3 pulgadas 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, Nuevo León Artículo 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, Nuevo León.

#### Imagen Urbana

55. 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, Nuevo León Artículo 16 incisos e) y f) Artículo 24 incisos a), b) y c), Artículos 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
56. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/087/2024 de fecha a los 07-siete de noviembre de 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 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 acuerdo con número de oficio **SEDUSO/03117/2024** de la Licencia **L-USDS-035-24-03** de fecha 02 de agosto de 2024.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02**

**OFICIO No. SDU/00432/2026**

**Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios**

Por lo que, el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de ésta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, 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 ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

**e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/227/2025 de fecha 2-dos de junio de 2025- dos mil veinticinco la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20 requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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, Nuevo León.
- 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 sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

**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 envoltente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

**Envoltente térmica de la edificación:**

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

**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Servicios

- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

**Energía renovable:**

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

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

Mediante oficio número **SSPCDPC/D/5045/23**, expediente número PC/679/21/24 y tarjeta de Folio No. 1382/23 de fecha 22-veintidós de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, Nuevo León, otorga Dictamen de Lineamientos de Seguridad para el uso de **Almacén de Productos Inocuos**, para el predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 366.74 metros cuadrados aproximadamente y con expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

Que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; así como en los Artículos 314, 316 fracciones de I a la V, 323 y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3, 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII y 91 Puntos de 1 al 10 y fracciones adicionales del I al V del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 160 y 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos 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 100 fracciones V y L, 101 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

**ACUERDA**

**PRIMERO:** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> con una superficie total de **366.74 metros cuadrados**, donde se autoriza demoler una construcción de **173.66 metros cuadrados**, así como una construcción total de **386.98 metros cuadrados** y Uso de Edificación de **386.98 metros cuadrados** e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] <sup>2</sup> y con número de expediente administrativo **L-USDE-000321-24-02**.

**SEGUNDO:** Que en base al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 B** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN/PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** dando frente a la Calle Plan de San Luis clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS** se considera como **PERMITIDO**.



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

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

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

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

**SÉPTIMO.** Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el **Artículo 49** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a la letra dice: "*... El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.*

**OCTAVO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como a los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

**DÉCIMO.** De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 319** fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **la Licencia de Construcción** tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y **Artículo 327** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo



**Gobierno  
de Monterrey**



**Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible**

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000321-24-02

OFICIO No. SDU/00432/2026

Asunto: Licencia de Construcción y  
Uso de Edificación para Servicios

Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual a la letra dice: **la licencia de uso de edificación** perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

**UNDÉCIMO.** Expídase la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



**Gobierno  
de Monterrey**  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

*F. G. M.*

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



**Gobierno  
de Monterrey**  
2024 - 2027

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

**LIC. RODRÍGO HIRAM TODD LÓZANO  
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

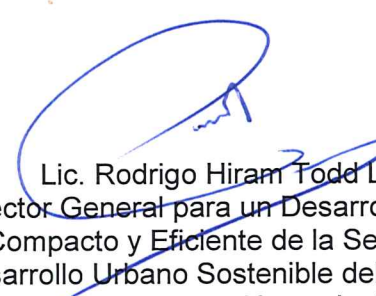
SCS / OCRA / JEGH / NGCG / VECA *18*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Alfonso Morales Tapia en su carácter de apoderado siendo las 17:40 horas del día 06 del mes de Marzo del año 2026

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Rubi Paz Delgado  
FIRMA [Signature]  
No. DE GAFETE 242619

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE LUIS ALFONSO MORALES TAPIA  
FIRMA [Signature]  
IDENTIFICACIÓN 5

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000321-24-02
	Fecha de Clasificación	13 de Abril de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte, 7. Número de Póliza.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.