



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. JUAN CARLOS CUEVAS MERCADO E ISMIR NOHEMÍ HERNÁNDEZ ROSALES.  
DOMICILIO [REDACTED]  
PRESENTE.

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000335-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000335-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 05-cinco de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, por los C. C. JUAN CARLOS CUEVAS MERCADO E ISMIR NOHEMÍ HERNÁNDEZ ROSALES, propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] conformado de una superficie de 300.00 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA COMERCIO (02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y HABITACIONAL (CASA HABITACION UNIFAMILIAR), respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la construcción de 307.85 metros cuadrados, entra en la categoría VI. TIPO 4b. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y, Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Obra Nueva, siendo los señalados en el artículo 20, el cual establece "... 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:..." por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), 2 (no aplica), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:



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

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por los C. C. Juan Carlos Cuevas Mercado e Ismir Nohemí Hernández Rosales, Propietarios del predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) v Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar); así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, la Arquitecta [REDACTED] 3 con cédula profesional 4502136, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 30-treinta días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Conforme al artículo 9, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León "... El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá contratar directamente o, a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de Asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el Artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra".

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

- No aplica este requisito.

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

- Presenta 03- tres juegos de planos arquitectónicos (1 de 2 al 2 de 2) en formato oficial correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para para Comercio (02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar), respecto al inmueble ubicado en Avenida Paseo de los Leones Ote. (antes avenida las Mitras) número 243, Colonia de Las Mitras en el municipio de Monterrey, Nuevo León, debidamente firmador por los C.C. Juan Carlos Cuevas Mercado e Ismir Nohemí Hernández Rosales, Propietarios, así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, la Arquitecta [REDACTED] 3 con cédula profesional 4502136 además adjunta Carta Responsiva de fecha 30-treinta días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

**4. 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 2,845 dos mil ochocientos cuarenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Álvaro Vergara Perales, Titular de la Notaría Pública Número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; Referente al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, en el cual fungen como la parte comprador los C. C. Juan Carlos Cuevas Mercado y su esposa señora Ismir Nohemí Hernández Rosales de 01-un lote con expediente catastral: [REDACTED] 2 Inscrita ante el Instituto Registral v Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 04-cuatro días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual los C. C. Juan Carlos Cuevas Mercado e Ismir Nohemí Hernández Rosales, propietarios del predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor de la C. Rosa Isela Gonzalez Ruiz, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para la Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Comercio (02-dos Locales Comerciales v de Servicios Agrupados) v Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar), nombrando como Testigos los [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Ismir Nohemí Hernández Rosales, con código de identificación [REDACTED] 5 (propietaria).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Juan Carlos Cuevas Mercado, con código de identificación [REDACTED] 5 (propietario).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000335-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/04493/2025

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral de la C. Rosa Isela González Ruiz, con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestora).
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 3 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 3 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

**5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;**

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con número de folio 345H-3215 de fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre 2025. para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 del predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con número de folio 343B-22538 de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre 2024. para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 del predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED]

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** elaborada en fecha agosto del año 2023-dos mil veintitrés, por el Arquitecto [REDACTED] 3 con cédula profesional 4335995, con respecto al inmueble ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Comercio (02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar), además adjunta Carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

**7. Alineamiento Vial;**

- Presenta copia del **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo PT-ALVI-00067/23 de fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, con respecto al inmueble ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en el cual indica no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**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 ES-01-23 al ES-07-23 debidamente firmados por el asesor estructural y además adjunta Carta Responsiva de Asesor Estructural signada por el Arquitecto [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 4335995.

**9. Estudio de mecánica de suelos;**

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** firmada en original de fecha de 12-doce de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborada por GEOTÉCNIA LC SERVICIOS DE INGENIERÍA, para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Comercio (02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Casa Habitación Unifamiliar), en el predio ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] además anexa Carta Responsabilidad de fecha 12-doce de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 11006632, por el cual se hace responsable de dicho estudio.

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.V. 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.

- Presenta dictamen en materia de seguridad según el oficio DPCE-SAP-AR-798-2023, de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, se emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el PROYECTO DE OBRA NUEVA CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES, SERVICIOS AGRUPADOS Y HABITACIONAL, a ubicarse en [redacted] Expediente Catastral [redacted] 2 [redacted] 1 [redacted] identificado con el expediente administrativo L-USDE-000335-24-02.

12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según el otorgamiento del Lineamiento Técnico Ambiental-214/24, emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio GDV/220/2024 de fecha a los 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, y a la ficha ambiental debidamente recibida para su valoración por dicha dirección en fecha 29-veintinueve días del mes de octubre de 2024-dos mil veinticuatro. no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la [redacted] 1 [redacted] con el expediente catastral numero [redacted] 2 [redacted] para 02 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Casa Habitación Unifamiliar.

13. Estudio de impacto vial.

- El predio se ubica en la [redacted] 1 [redacted] y el proyecto requiere 03-tres cajones de Estacionamiento por lo anterior, No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- No aplica, ya que según el visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León; no se considera en Zona de Riesgo.

Por otra parte, conforme al artículo 20, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, penúltimo párrafo "...Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aún y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente".

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

- Presenta póliza de seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros, emitido por Seguros Afirme, S.A. de C.V., afirme Grupo Financiero con número de póliza [redacted] 6 [redacted] vigencia del 11-once de noviembre de 2024 dos mil veinticuatro a 11-once de octubre de 2025 dos mil veinticinco, para el predio ubicado en [redacted] 1 [redacted] expediente catastral [redacted]

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

- No aplica, toda vez que el proyecto no cuenta con muros de contención o taludes por lo anterior no se encuentra en lo supuesto establecido en este requisito.

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;

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales por inicio de tramite con número de folio 3290000004687 de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, para el expediente catastral [redacted] 2 [redacted] asignándole el expediente administrativo L-USDE-000335-24-02.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000335-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/04493/2025**

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**
- Se anexan al expediente 06-seis fotografías del exterior del predio y 12-doce fotografías del interior del predio a color.
- III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**
- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo de facturación agosto-octubre del 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad (CFE) con dirección [REDACTED] 1 [REDACTED]
- 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 cartulina recibo Número 001045/2023, fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo TM-DETH-000184-23, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la Demolición Total de 282.00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] e identificado con el número catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
  - Presenta copia simple de Instructivo y planos (1 de 2 al 2 de 2) con Oficio N° SEDUSO/03723/2024 y número de expediente administrativo L-USDS-000250-23-03, de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Comercio (02-dos Locales Comerciales de Servicios Agrupados) y Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar)** en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] el cual cuenta con una superficie total de 300.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutive de la autoridad competente);**
- Presenta Ficha Ambiental debidamente recibida para su valoración por dicha dirección, en fecha de recibido a 29-veintinueve días del mes de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, en donde se manifiesta no requerir dicho estudio para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] con el expediente catastral número [REDACTED] 2 [REDACTED] para el Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Casa Habitación Unifamiliar.
- 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;**
- Presenta Plano de la [REDACTED] 1 [REDACTED] aprobado por la Comisión de Planificación de la Secretaría de Obras Públicas del Estado de Nuevo León, mediante acta 68-3 de 26 veintiséis de junio de 1942 y acta número 298-XX de fecha 17 diecisiete de diciembre de 1964 mil novecientos sesenta y cuatro.
- VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,**
- Presenta formato físico y digital USB y CD con la información digitalizada.

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

**B. Requisitos para el trámite de Licencia de proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316).**

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 la 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.**
- III. **Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;**
- IV. **Tarjetón del impuesto predial al corriente; y**
- V. **Pagar los derechos correspondientes.**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos, Inciso A)**, numerales 4, (3, 6, 8, 9), 5 respectivamente en el presente Dictamen, referente la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.

**VI. Pagar los derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales por inicio de trámite con número de folio 3290000004687 de fecha 05-cinco días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, para el expediente catastral 2 asignándole el expediente administrativo L-USDE-000335-24-02.

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

**C. Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325).**

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

- I. **Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. **Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- III. **Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- 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;**
- IV. **Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**
- VI. **En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;**
- VII. **El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, **Inciso A)**, numerales 4,4,3,1,3,13, respectivamente y excepto fracción VII la cual se da en mismo Inciso B) en la fracción VI.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000335-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/04493/2025**

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

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

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

**VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;**

- Se anexan al expediente 06-seis fotografías del exterior del predio y 12-doce fotografías del interior del predio a color.

**IX. Alineamiento Vial;**

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

**IX. 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;**

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

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

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

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

- Los giros solicitados para Casa Habitación Unifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados se consideran como PERMITIDOS, por lo cual no aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido por este requisito.

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

- Estos requisitos se cumplen o se subsanan con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), en la fracción V de apartado adicionales en el presente resolutivo.

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción VI.

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

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

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al periodo de facturación agosto-octubre del 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad (CFE) con dirección [REDACTED] 1 [REDACTED]

**XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales 72 de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción ( que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,**

- Presenta copia simple de cartulina recibo Número 001045/2023, fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo TM-DETH-000184-23, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrev. Nuevo León autoriza la Demolición Total en el inmueble ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] e identificado con el número catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en cual se autorizó una demolición total de 282.00 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo y planos (1 de 2 al 2 de 2) con Oficio N° SEDUSO/03723/2024 y número de expediente administrativo L-USDS-000250-23-03, de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Comercio (02-dos Locales Comerciales de Servicios Agrupados) y Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar) en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] el cual cuenta con una superficie total de 300.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

**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. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura. La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.**

- Presenta Carta de Responsiva del Director Responsable de Obra, de fecha 30-treinta días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborada por la Arquitecta [REDACTED] 3 [REDACTED] con cédula profesional 4502136 en la cual indica que se hace responsable del proyecto para Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar), ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Carta de Responsiva por la Memoria de Calculo Estructural elaborada en fecha 14-catorce días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el Arquitecto [REDACTED] 3 [REDACTED] con cédula profesional 4335995, con respecto al inmueble ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Comercio (02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar), identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Carta de Responsiva del estudio de Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 12-doce de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de Cédula Profesional 11006632, por el cual se



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000335-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/04493/2025

hace responsable de dicho estudio para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Comercio (02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar), en el predio ubicado en [redacted] identificado con el Expediente Catastral [redacted]

E. Otros Documentos.

- Allega CD y USB con el proyecto en digital.

F. Antecedentes

- Presenta copia simple de cartulina con recibo Número 001045/2023, fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo TM-DETH-000184-23, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. Nuevo León autoriza la Demolición Total de 282.00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en [redacted] e identificado con el número catastral [redacted]
- Presenta copia simple de Instructivo y planos (1 de 2 al 2 de 2) con Oficio N° SEDUSO/03723/2024 y número de expediente administrativo L-USDS-000250-23-03, de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Comercio (02-dos Locales Comerciales de Servicios Agrupados) y Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar) en el predio ubicado en la [redacted] el cual cuenta con una superficie total de 300.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [redacted]

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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

Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO dando frente a la [redacted] clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, en donde el uso solicitado para COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y HABITACIONAL (1.1.1 UNIFAMILIAR), se consideran como PERMITIDOS.

9/19



Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Ventá de agua purificada, 2.2.20 Viveros).2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales ( 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafé, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , comida rápida, antojitos , 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas ) , 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.

**TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR**

En fecha de 12- doce días del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones (antes avenida las Mitras) número 243, Colonia de las Mitras en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "...se pudo observar que el predio se encuentra baldío aún no se inicia con la construcción indicada en los planos del proyecto anexado, tras realizar la visita se pudo observar que aún no se inicia con la construcción indicada en los planos del proyecto anexado, el predio se encuentra baldío encontrándose algunos manchones de pasto y se encuentra una malla ciclónica al frente del predio que impide el acceso a él, aun no se inicia con la construcción indicada en los planos del proyecto anexado.....".

**CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION 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, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	300.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	225.00	0.37	111.15	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1,050.00	1.02	307.85	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	75.00	0.63	188.85	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	45.00	0.17	52.4569	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10-diez NIVELES		03-tres NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.10 METROS		SI cumple

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado una altura de Nivel Superior de Losa es de 3.10 metros, por lo que cumple la altura antes mencionada. 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.



**QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.**

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA 03-tres cajones	OPINIÓN *CUMPLE
	Cantidad	UBS	M2	Requiere		
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20.00	M2	41.63	02-dos cajones		
1.1.1 Unifamiliar	01-un cajón hasta 200.00 M <sup>2</sup> , 02-dos cajones mayores de 200.00 M <sup>2</sup>		196.70	01-un cajón		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>			<b>03-tres cajones</b>			

\*Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de las actividades solicitadas

**SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**

**Datos de Construcción**

M2 por Construir: 307.85 m2  
M2 de Construcción total: 307.85 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Aprobar: 307.85 m2  
M2 de Edificación total: 307.85 m2  
No. de cajones de estacionamiento: 03-cajones  
M2 Estacionamiento Cubierto: 0.00 m2

**SEPTIMO. CUADRO DE ÁREAS.**

	M2 POR CONSTRUIR	TOTAL	Comentarios
<b>PLANTA BAJA</b>	111.15	111.15	Estacionamiento 02-dos cajones estándar y 01-un cajón de discapitados. 02-dos locales Comerciales cada uno con área de almacén y un ½ baño, patio techado, jardín y escalera de caracol
<b>1º nivel</b>	102.60	102.60	Escalera de caracol, pasillo descubierto, acceso a Casa Habitación Unifamiliar con área de sala, comedor, ½ baño, cocina, antecomedor y escaleras.
<b>2º nivel</b>	94.10	94.10	Planta 2 nivel de la Casa Habitación Unifamiliar, escalera, cuarto de televisión, baño completo, recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1, closet, recamara 2 y closet
<b>TOTAL</b>	<b>307.85</b>	<b>307.85</b>	<b>02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR</b>

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL**

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente **L-USDE-000335-24-02**, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, El Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **PT-ALVI-000672-23**, en fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio Ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] <sup>2</sup> no se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

#### NOVENO. DICTAMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/220/2024** y dictamen **Lineamiento Técnico Ambientale-214/24** de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000335-24-02**. ubicados en la [REDACTED] <sup>1</sup> [REDACTED] <sup>2</sup> identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> mismos que mas adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/092/2024** de fecha a los 21- veintiún días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera que **CUMPLE**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/124/2024** de fecha a los 22-veintidos días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

#### DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Presenta dictamen en materia de seguridad mediante oficio **DPCE-SAP-AR-798-2023**, de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante el cual se emiten Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el PROYECTO DE OBRA NUEVA CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES, SERVICIOS AGRUPADOS Y HABITACIONAL, a ubicarse en [REDACTED] <sup>1</sup> Expediente Catastral [REDACTED] <sup>2</sup> [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el expediente administrativo **L-USDE-000335-24-02**.

#### DECIMO PRIMERO. OPINION TECNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria **E-05 C** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** dando frente a la Avenida clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS) Y HABITACIONAL (1.1.1 UNIFAMILIAR)**, se consideran como **PERMITIDOS**.

##### 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 y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (02- dos Locales Comerciales de Servicios agrupados) y Habitacional (Casa Habitación Unifamiliar)** deberá conservarse en el inmueble 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, como lo establece el artículo 319 fracción I de 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, como lo establece el artículo 319 fracción II de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000335-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/04493/2025

5. 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.).
6. La presente licencia de construcción (obra nueva) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
7. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
8. 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.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico** tal y como se ilustra en el plano **(01 de 02 al 02 de 02)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **02-dos Locales Comerciales de Servicios Agrupados y Casa Habitación Unifamiliar**.
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 **52.4569 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.

19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
  20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
  21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
  22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
  23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
  25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- c) **La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° GDV/220/2024, dentro del dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-214/24 de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco en el cual indica que deberá cumplir con lo siguiente:**  
**Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey.**

#### Generales

1. 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)
2. Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del Artículo 3 del RPA e IUM).

#### Impacto Ambiental Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido. (Artículo 84 del RPA e IUM).
5. 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 para fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 09:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales con casa habitación).
6. 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 (Artículo 88 del RPA e IUM).
7. 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

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).



**Emisiones al Aire**

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

**Contaminación del Agua**

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.  
16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).  
17. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario (artículo 66 del RPA e IUM).  
18. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.  
19. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

**Manejo de Residuos Sólidos**

20. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.  
21. 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.  
22. 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, Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).  
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.  
24. Deberá contar con una bitácora con el registro del tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en el sitio en total la cantidad de 03-tres árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

26. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.  
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

- d) **La Dirección de Proyectos Técnicos en materia Estructural adscrita a esta Secretaría emitió oficio PRT/092/2024, de fecha 21-veintiuno de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro y que en lo siguiente se transcribe.**

1. 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.  
2. 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.  
3. 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.  
4. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000335-24-02**  
**OFICIO NÚMERO: SDU/04493/2025**

5. La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por esta dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
6. Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.
7. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

**e) La Dirección de Proyectos Técnicos en materia Vial adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. PRT/124/2024 de fecha a los 22-veintidos días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo **licencia L-USDS/000250/23/03**, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio No. **SEDUSO/03723/2024** para el expediente administrativo licencia **L-USDS/000250/23/03** de fecha 13 de septiembre del 2024.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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



**Ingenierías / sistema mecánico:**

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

**Sistema de iluminación eléctrica:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

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

**Energía renovable:**

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores

- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

**11. En materia de seguridad.**

- Mediante oficio DPCE-SAP-AR-798-2023, de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante el cual se emiten Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el PROYECTO DE OBRA NUEVA CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES, SERVICIOS AGRUPADOS Y HABITACIONAL, a ubicarse en [REDACTED] Expediente Catastral [REDACTED] [REDACTED] identificado con el expediente administrativo L-USDE-000335-24-02.

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

**ACUERDA**

**PRIMERO:** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y HABITACIONAL (CASA HABITACION UNIFAMILIAR)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral numero [REDACTED] el cual tiene una superficie total de **300.00** metros cuadrados, con un área de construcción 307.85 metros cuadrados por autorizar y de uso de edificación por autorizar 307.85 metros cuadrados.

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

**TERCERO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**CUARTO.** Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

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

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

**SEPTIMO.** En caso de solicitar el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento



Gobierno de Monterrey



Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000335-24-02  
OFICIO NÚMERO: SDU/04493/2025

de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

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

NOVENO. Expídase la LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y HABITACIONAL (CASA HABITACION UNIFAMILIAR), previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

*[Handwritten signature]*

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO  
C. 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. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS  
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/ OCRA/ MACS/ ZVNR / daqe


Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Rosa Isela González Ruiz en su carácter de apoderado siendo las 10:01 horas del día 13 del mes de Enero del año 2026

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Rubi Paz Delgado  
FIRMA *[Signature]*  
No. DE GAFETE 292614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Rosa Isela González Ruiz  
FIRMA *[Signature]*  
IDENTIFICACIÓN 5



## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000335-24-02
	Fecha de Clasificación	02 de marzo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de 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.