



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO LEGAL DE INMTCR2. S.A. DE C.V.

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 27- veintisiete días del mes mayo del año 2026-dos mil veintiséis. -----

VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el día 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, por el C. APODERADO LEGAL DE INMTCR2, S.A. DE C.V. propietario del inmueble ubicado en CALLE J. G. LEAL NÚMERO 424, ZONA CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con la cual pretende obtener la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (HOSTAL), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 425.89 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS- 000083-25-03, 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 III, IV y X, 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, artículos 160,160 BIS. Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

III. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Nicolás José Rodríguez Calderón, apoderado legal de la Sociedad denominada INMTCR2, S.A. DE C.V. en su carácter de propietario, del predio ubicado en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] a través del cual solicita las Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

26336

III Inciso b). - Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 7,603.00 (siete mil seiscientos tres pesos 00/100 M.N), con número de recibo folio 3290000005163 de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000083-25-03 a el expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de la [REDACTED] 5 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 16- dieciséis días del mes de mayo del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Antonio Salinas Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 10-diez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral de Estado; hace constar que comparecieron la señora María Teresa Calderón Rojas y el señor Nicolás Rodríguez González, y manifiestan que ocurren a otorgar la CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL en la modalidad Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina INMTCR2 debiendo ser seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE de las iniciales, "S.A. de C.V.", la cual se encuentra Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Monterrev. Nuevo León, boleta número FME [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de la [REDACTED] 5 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Antonio Salinas Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 10-diez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral de Estado; hace constar que compareció el señor Licenciado Nicolás Rodríguez González en su carácter de Gerente de la sociedad denominada INMTCR2, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el poderdante ocurre otorgar, mediante sus facultades de delegación un poder para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, representación legal, poder cambiario y poder general para otorgar y a su vez revocar poderes generales y especiales, en favor de Nicolás José Rodríguez Calderón la cual se encuentra Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrev. Nuevo León. boleta número FME [REDACTED] 5
- Presenta carta poder simple de fecha 22- veintidós de mayo de 2024 dos mil veinticuatro, en la cual el C. Nicolás José Rodríguez Calderón, otorgo poder tan amplio y cumplidos bastante para que como derecho necesario el C. Julio Cesar Rangel Lozano para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las Direcciones que con lleva dependan, tramite Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), en el predio ubicado en la calle J. G. Leal número 424. Zona Centro en el Municipio de Monterrev, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 nombrando a testigos de la misma al [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Nicolás José Rodríguez Calderón con código de identificación [REDACTED] 6 (apoderado legal de la sociedad denominada INMTCR2, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Julio Cesar Rangel Lozano con código de identificación [REDACTED] 6 (gestor).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] ³ con código de identificación [REDACTED] ⁶ (Testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] ³ con código de identificación [REDACTED] ⁶ (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso d). - Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/24346/2023 y número de expediente administrativo L-FLDA-000059-23-02, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Servicio (3.8 Alojamiento: 3.8.1 Casa de Asistencia y Casa de Huéspedes y 3.8.2 Hostales), en el predio ubicado en la calle J.G. Leal número 424, Zona Centro del Municipio de Monterrey, el cual cuenta con una superficie total de 425.89 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta juego de Planos arquitectónicos (1 de 3 al 3 de 3) correspondientes a la Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), en el predio ubicado en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² así mismo el proyecto contiene las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes, la planta de conjunto y la planta de localización con el cuadro general de áreas, y signados por el C. Nicolás José Rodríguez Calderón, apoderado legal de la Sociedad denominada INMTCR2, S.A. DE C.V. en su carácter de propietario y el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] ³ con número de cedula profesional [REDACTED] ⁴

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso f). - Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- El predio se ubica en Zona Centro donde el proyecto no presenta cajones de estacionamiento ya que el inmueble este catalogado como Monumento Histórico de acuerdo al oficio 401,2C.2.2025/442, Número de Expediente: 9291-25 de fecha 05 cinco de septiembre de 2025 dos mil veinticinco y por lo anteriormente expuesto y de acuerdo al artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se da por subsanado ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales 58/25, mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, con Número de oficio GDV/187/2025 de fecha 07 siete de abril 2025 dos mil veinticinco, en donde se manifiesta que deberá cumplir cada uno de los términos condicionantes establecidos en el Resolutivo del Estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental para proyecto "SIVI MTY", ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con sello de recibido en fecha 21 veintiún días del mes de agosto 2023 dos mil veintitrés, ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico o Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso i), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el artículo 160 BIS fracción XVII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la **licencia de uso de suelo**, siendo los señalados en el **artículo 160 Bis** del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

Artículo 160 BIS. - Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría 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 Suelo, 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;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.
- X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;
- XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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;
- XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;
- XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en los apartados precedentes
II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS A) Fracción III inciso a, c, d y e, numeral B) Fracción II y IV, C) numerales 1, 7, 10 adicional IV.

II. Título que Acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

- Presenta copia simple de [REDACTED] 5 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 27- veintisiete días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Alfonso Bolaños Cacho Martínez, Notario Titular de la Notaria Pública número 127-ciento veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; hace constar que comparece el señor Nicolás Rodríguez González, en representación de "INMTCR2" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien en lo sucesivo se le dominador LA PARTE COMPRADORA por sus propios derechos, de la casa marcada con el número 424 cuatro veinticuatro, de la calle J. G. Leal al norte de la Ciudad, le corresponde el expediente catastral [REDACTED] 2 el cual se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y

Catastral del Estado de Nuevo León, con 5

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

- Presenta copia simple del pago del impuesto predial, con número de folio 402F-1564 con fecha de pagado 20-veinte días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto del 1o al 6o sexto Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco de Impuesto Predial, para el predio ubicado en la calle I. G. Leal 424, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 04 cuatro fotografías interiores del inmueble impresas a color

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de oficio número 401.2C.2.408/2024 de fecha 25 veinticinco de julio 2024 dos mil veinticuatro, emitido por Centro INAH Nuevo León, en el cual indica que se solicitó autorización para "Restauración y ampliación" de inmueble catalogado como Monumento Histórico, con base a la verificación realizada por el personal técnico del área de Monumentos Históricos de este Centro INAH Nuevo León. Se aprobó la ejecución del proyecto, con las recomendaciones de seguir directrices establecidas y realizar un monitoreo constante durante y después de la intervención para asegurar la eficacia de las medidas implementadas
- Presenta plano (1 de 3 al 3 de 3) y copia simple de oficio número 401.2C.2.2.2025/442 de fecha 05 cinco de septiembre 2025 dos mil veinticinco, emitido por Centro INAH Nuevo León, en el cual indica que se solicitó autorización para "Restauración y ampliación" con base a la verificación realizada por el personal técnico del área de Monumentos Históricos de este Centro INAH Nuevo León. El inmueble es un Monumento Histórico, con la Ficha del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos inmuebles número I-19-00524, por tanto, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, debe ser ingresada a este Instituto para su análisis y visto bueno. Se consta que el proyecto ha cumplido con las modificaciones requeridas en el dictamen anterior, por lo que se autoriza la ejecución de las acciones de restauración y ampliación descritas, siempre bajo la supervisión de este Instituto y conforme a los lineamientos previamente establecidos.

VIII. 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 3.8.2 Hostales considerado como **CONDICIONADO** en la zona **HML Habitacional Mixto Ligero** por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que Presenta croquis de levantamiento de usos de suelo de acuerdo a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección Avenida Colón poniente número 1206, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, expedido por Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., con fecha de facturación del mes de marzo/2025.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta Carta Responsiva del Director Responsable de la Obra de fecha 17- diecisiete días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), en el predio ubicado en la calle I. G. Leal número 424, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural de la Memoria de Cálculo Estructural elaborado por el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, para la Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), en el predio ubicado en la calle I. G. Leal número 424, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva del Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para la Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), en el predio ubicado en la calle I. G. Leal número 424, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

C) 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:"

- TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- 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;
- 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;
- 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;
- TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una ampliación de construcción de **1084.29 metros** cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de ampliación de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de obra nueva de Construcción según su tipo son:"

Considerando que la ampliación de construcción es de **1084.29** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 (obligatorios), requisito número 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 los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Nicolás José Rodríguez Calderón, apoderado legal de la Sociedad denominada INMTCR2, S.A. DE C.V. en su carácter de propietario, del predio ubicado en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** a través del cual solicita las Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el **3** con número de cedula profesional **4** quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 para este tipo de trámite

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando A) fracción III inciso e) del presente resolutivo.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando A), fracción III inciso c) y en el apartado B) fracción II del presente resolutivo.

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando B) fracción IV, del presente resolutivo.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

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 Cálculo Estructural** elaborado por el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 07 siete de marzo de 2025 dos mil veinticinco, para **Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal)**, predio ubicado en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000447/23** en fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica para la calle J. G. Leal se deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras por lo que de acuerdo a los estudios de Vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio.

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 CD, para el trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), predio ubicado en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] signados por el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED]

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por el [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), predio ubicado en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de dictamen en materia de seguridad mediante oficio **SSPCDPC/D/3641/24**, de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Monterrey**, mediante el cual el día 27 veintisiete de agosto 2024, se realizó una inspección y revisión por parte del personal de esa Dirección a mi cargo para revisar el predio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para los trabajos de Hostal en el predio que se ubica en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro esto en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 425.89 M2 aproximadamente y con expediente catastral [REDACTED]

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando, A) fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

13. Estudio de impacto vial.

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando A) fracción III inciso f) del presente resolutivo.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando, A) fracción III inciso h) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente resolutivo.

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".

- Presenta póliza de seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros fecha de emisión 04 cuatro de agosto de 2025 dos mil veinticinco, emitido por GMX seguros (Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V.) con número de póliza [REDACTED] vigencia del 04-cuatro de agosto del 2025 dos mil veinticinco a 04-cuatro de agosto del 2026 dos mil veintiséis.

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 recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 7,603.00 (siete mil seiscientos tres pesos 00/100 M.N), con número de recibo folio 3290000005163 de fecha 24-venitiquatro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000083-25-03 a el expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar 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;

- Se anexan al expediente 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04-interior fotografías del interior del predio a color.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

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 en la dirección [REDACTED] expedido por Agua y Drenaje de Monterrey con fecha de facturación del mes marzo/2025.

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, con Oficio N° SEDUSO/24346/2023 y número de expediente administrativo FLDA-000059-23-02, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Servicios (3.8 Alojamiento: 3.8.1 Casa de Asistencia y Casa de Huéspedes y 3.8.2 Hostales), en el predio ubicado en la calle J.G. Leal número 424, Zona Centro del Municipio de Monterrey, el cual cuenta con una superficie total de 425.89 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [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 resolutivo de la autoridad competente);

- Presenta copia simple de Ficha Ambiental con fecha de recibido 30-treinta días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se emitieron los Lineamientos Técnicos Ambientales 58/25, mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, con Número de oficio GDV/187/2025 de fecha 07 siete de abril 2025 dos mil veinticinco, en donde se manifiesta que deberá cumplir cada uno de los términos condicionantes establecidos en el Resolutivo del Estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental para proyecto "SIVI MTY", ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con sello de recibido en fecha 21 veintiún días del mes de agosto 2023 dos mil veintitrés, ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León.
- Presenta Resolutivo de Impacto Ambiental de fecha 25 veinticinco de febrero de 2025 dos mil veinticinco, bajo el número de oficio SMA/DIRA/0138/2025, N.A: IIAF0437161600, emitido por la Subsecretaría Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad Sustentable, en la cual se emite Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, para el proyecto denominado "SIVI MTY", referido en lo sucesivo como el proyecto con pretendida ubicación en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro Municipio de Monterrey, Nuevo León, terreno identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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;

- El predio se encuentra ubicado en la Zona Centro del Municipio de Monterrey, por lo anterior no se encuentra en lo supuesto establecido en este requisito

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

- Allega la documentación en formato físico y digital USB con la información digitalizada.

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

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

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

Considerando que la Demolición parcial de construcción es de 159.35 metros cuadrados, se clasifica como construcción Demolición parcial (hasta 200 m2 de construcción), por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 8 (Obligatorios), requisito número 6, 9, 10 (no aplica), observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así mismo lo indicado en el último párrafo. En caso de demoliciones menores a 60 metros cuadrados de construcción no se requerirá carta responsiva de Director Responsable de Obra, haciendo una descripción de lo observado en el mismo. del artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. **Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;**
2. **Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;**
3. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
4. **Derogado.**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando C) numerales 1, 4 y 5 de acuerdo al artículo 20 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, del presente resolutivo.

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

- Presenta plano correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicio (Hostal), el cual contiene **croquis de la planta demolición parcial**, 02 cortes, 04 cuatro elevaciones, plantas arquitectónicas, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

7. Programa de demolición;

- Presenta original de **secuencia de demolición** de fecha 03 tres de septiembre de 2025 dos mil veinticinco para la demolición parcial que se realizara en el predio ubicado en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro, del Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] para el trámite de **Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (Demolición Parcial y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicio (Hostal)**, debidamente firmado por el [REDACTED] en su carácter de Director Responsable de Obra con número de cedula profesional [REDACTED]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

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

- Presenta formato de **carta de responsiva** de fecha 21 veintiún de mayo de 2025 dos mil veinticinco, elaborada por [REDACTED] ³ así como anexa copia de **cédula profesional** número [REDACTED] ⁴ para el trámite de **Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (Demolición Parcial y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicio (Hostal)**, que se llevara a cabo en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro, del Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] ²

E. 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 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 subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando, **A)** fracción III incisos c), e) y b) indicado en el artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado **B)** fracción IV, en el Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el apartado **C)** en los numerales 3, 4 y 5 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey indicados en el presente resolutivo.

F. 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;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando, inciso A) en la fracción III incisos a), c) y e) en el artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV en el Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, indicados en el presente resolutive.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto (1 de 3 al 3 de 3).
- 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 Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal).

VII. Derogado.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el Resultando, inciso B), fracción VI, del presente resolutive.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el Resultando, inciso C), numeral 7, del presente resolutive.

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;

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el Resultando, inciso C) numeral 10, del presente resolutive.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el Resultando, inciso B) fracción VII, del presente resolutive.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03

OFICIO No. SDU/01887/2026

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;

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el Resultando, inciso B), fracción VIII del presente resolutivo.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

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

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 7,603.00 (siete mil seiscientos tres pesos 00/100 M.N), con número de recibo folio 3290000005163 de fecha 24-veniticutro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000083-25-03 a el expediente catastral [REDACTED] 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso B), en adicionales fracción XII, del presente resolutivo.

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copia 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,

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el Resultando, A), fracción III, inciso d) del presente resolutivo.

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

Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el Resultando, inciso B), fracción XIII del presente resolutivo.

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- 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 subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando, **A) fracción III** inciso c), d) y f), en el artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y en el Inciso **B) fracciones III y V**, del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y en el inciso F), adicionales fracción XV del presente resolutivo.

H. Otros Documentos

Allega formato físico y digital USB con la información digitalizada.

I. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO/24346/2023 y número de expediente administrativo L-FLDA-000059-23-02, de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la **Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para Servicios (3.8 Alojamiento: 3.8.1 Casa de Asistencia y Casa de Huéspedes y 3.8.2 Hostales)**, en el predio ubicado en la calle J.G. Leal número 424, Zona Centro del Municipio de Monterrey, el cual cuenta con una superficie total de 425.89 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral **2**

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a), III inciso a) 311 fracciones I, II y III, 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III, 15 fracción I, 36, 39, 45BIS, 139, 156, 156 BIS, 157, 160 y 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

En base al 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. el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona que es clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, sobre la cual, el uso solicitado para **SERVICIO 3.8.2 HOSTALES**, se considera como **CONDICIONADO**.

De acuerdo al Artículo 4, fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, "Centro Metropolitano: También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» Griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan", Por lo que de acuerdo a la ubicación de este Inmueble en su dirección se contempla como Zona Centro.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y determinado como **CONDICIONADO**; según expone en el párrafo que antecede, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funciona miento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, para estar en la posibilidad material y jurídica de autorizar el uso de suelo, solicitado de Hostal se debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- I. **Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.
- II. **Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;
- III. **Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto

vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

- IV. **Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Es relevante destacar que las **CONDICIONANTES**, señaladas por el artículo 19 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fueron cubiertas de acuerdo a lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, por lo tanto son aplicables, y da cumplimiento a los Requerimientos **I, II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;

Requerimiento I. Predominancia: Cumple con este requerimiento, toda vez que conforme a la verificación y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 02-dos de mayo del 2025-dos mil veinticinco, del 100% de los lotes por la calle J.G. Leal ambos lados del inmueble que corresponde a 36 treinta y seis lotes, el 61.11%, que corresponde 22- veintidós lotes, tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, mientras el 38.89 %, que corresponde a 14-catorce lotes, tienen uso habitacional unifamiliar habitado, además de que los lotes adyacentes no cuentan con uso habitacional habitado; por lo tanto se da por satisfecha dicha predominancia.

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió dictamen en fecha 07-siete días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, mediante oficio número **GDV/187/2025**, dictamen Lineamientos Técnicos Ambientales-58/25, donde se indican los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), del predio ubicado en la calle J. G. Leal, número 424, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

Requerimiento III. Impacto Vial: De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **PRT/308/2025**, de fecha del 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan trámite Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), del predio ubicado en la calle J. G. Leal, número 424, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2**

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento con oficio número **SSPCDPC/D/3641/24**, de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Monterrey**, mediante el cual el día 27 veintisiete de agosto se realizó una inspección y revisión por parte del personal de esa Dirección a mi cargo para revisar el predio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para los trabajos de Hostal en el predio que se ubica en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro esto en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 425.89 M2 aproximadamente y con expediente catastral **2**

TERCERO. VERIFICACION FISICA



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por personal, adscrito a esta Secretaría Arquitecto Mario Alberto Ríos Barrón, número de gafete 116790, en fecha 02-dos días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco, por personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, hace constar que: "que el inmueble antes mencionado corresponde a casa habitación de un nivel, la cual se encuentra deshabitada. Mediante recorrido por el interior del inmueble se observa que no se han llevado actividades de demolición y/ o construcción en su interior; por lo que la edificación actual no corresponde de acuerdo a proyecto anexo. La edificación existente no corresponde de acuerdo a proyecto anexo. Debido a las condiciones actuales en las que se encuentra el inmueble no se observan cajones de estacionamiento".

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

De acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala en su Artículo 78, Capítulo Único, Patrimonio Cultural Público, lo siguiente: "...Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente."

Así mismo de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L., en el apartado de normas para estacionamiento CAPITULO III, Artículo 51, En los siguiente inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento Fracción III, establece que en "**Los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles**"; por lo que de acuerdo a lo señalado en estos artículos y a lo señalado en el oficio N° 401.2C.2.408/2024, de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro emitidos por el Centro INAH NUEVO LEON, el proyecto queda eximido de cumplir con los Lineamientos Urbanísticos y cajones de estacionamiento.

- Cabe señalar que el solicitante anexo copia simple de plano y oficio emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia CENTRO INAH NUEVO LEON, con número de oficio N°401.2C.2.408/2024, de fecha 25-veinticinco días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro, "**sobre el particular, el inmueble es un Monumento Histórico con la ficha I-19-00524 del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, por tanto, cualquier tipo de intervención, fuera menor o mayor, debe ser ingresada a este Instituto para su análisis y visto bueno. Considerando la información presentada, los análisis realizados y las metodologías propuestas se considera que el proyecto cumple con los estándares necesarios para asegurar la preservación de este bien cultural, por tanto, se aprueba la ejecución del proyecto, con la recomendación de seguir las directrices para asegurar la eficacia de las medidas implementadas**".

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

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 existentes: 159.35 m2
M2 por demoler: 159.35 m2
M2 por construir: 1,084.29 m2
M2 de Construcción total: 1,084.29 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 1,084.29 m2
M2 de Edificación total: 1,084.29 m2
M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2

Desglose de áreas

Área	M2 existentes	M2 por construir	M2 por demoler	M2 Totales	Distribución de áreas
Cisterna		36.52		36.52	Cisterna
Planta Baja	159.35	279.80	159.35	279.80	Pórtico, estancia, escaleras, terraza techada, estancia, cocina, servicios, patio, sala, comedor, cocina, 03 tres habitaciones cada uno con baño completo, triques, escaleras y cuarto de basura.
1º nivel		255.99		255.99	Escaleras, triques y 06-seis cuartos cada uno con baño completo en cada una.
2º nivel		255.99		255.99	Escaleras, cocina/comedor y 05 cinco habitaciones con baño completo en cada una.
3º nivel		255.99		255.99	Escaleras, triques y 06-seis cuartos cada uno con baño completo en cada una.
Total	159.35	1,084.29	159.35	1,084.29	HOSTAL

****Se conservan los muros protegidos por INAH, tal y como se observa en los planos aprobados por la Dirección de Centro INAH, Nuevo León, mediante oficio 401.2C.2.2025/442 de fecha 05 de septiembre de 2025.**

SEXTO. 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-USDS-000083-25-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente administrativo PT-ALVI-



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

000447/23 en fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle I. G. Leal número 424, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica para la calle J. G. Leal se deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras por anterior, NO se prevé la modificación del tramo de los alineamientos de la vía pública con la que colinda el predio.

SEPTIMO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/187/2025** y **Lineamientos Técnicos Ambientales-58-25** de fecha 07-siete días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000083-25-03**, ubicado en la calle I.G. Leal número 424, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/308/2025** de fecha a los 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, 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**.
- Mediante oficio número oficio **PRT/573/2025** de fecha a los 23-veintitres días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, 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 **FACTIBLE**.

OCTAVO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta oficio número SSPCDPC/D/3641/24, de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual el día 27 veintisiete de agosto se realizó una inspección y revisión por parte del personal de esa Dirección a mi cargo para revisar el predio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para los trabajos de Hostal en el predio que se ubica en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro esto en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 425.89 M2 aproximadamente y con expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de oficio número 401.2C.2.408/2024 de fecha 25 veinticinco de julio 2024 dos mil veinticuatro, emitido por Centro INAH Nuevo León, en el cual indica que se solicitó autorización para "Restauración y ampliación" de inmueble catalogado como Monumento Histórico, con base a la verificación realizada por el personal técnico del área de Monumentos Históricos de este Centro INAH Nuevo León. Se aprobó la ejecución del proyecto, con las recomendaciones de seguir directrices establecidas y realizar un monitoreo constante durante y después de la intervención para asegurar la eficacia de las medidas implementadas.
- Presenta plano (1 de 3 al 3 de 3) y copia simple de oficio número 401.2C.2.2.2025/442 de fecha 05 cinco de septiembre 2025 dos mil veinticinco, emitido por Centro INAH Nuevo León, en el cual indica que se solicitó autorización para "Restauración y ampliación" con base a la verificación realizada por el personal técnico del área de Monumentos Históricos de este Centro INAH Nuevo León. El inmueble es un Monumento Histórico, con la Ficha del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos inmuebles número I-19-00524, por tanto, cualquier tipo d intervención, fuera menor o mayor, debe ser ingresada a este Instituto para su análisis y visto bueno. Se consta que el proyecto ha cumplido con las

21/32

26346

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

modificaciones requeridas en el dictamen anterior, por lo que se autoriza la ejecución de las acciones de restauración ampliación descritas, siempre bajo la supervisión de este Instituto y conforme a los lineamientos previamente establecidos

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS., y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

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 USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (HOSTAL)**, respecto del inmueble ubicado en la **CALLE J. G. IFAI. NÚMERO 424, ZONA CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el número de expediente catastral **2** el cual tiene una superficie total **425.89 metros cuadrados**, y cuenta con una construcción existente por demoler de **159.35 metros cuadrados** y tendrá una edificación por construir de **1,084.29 metros cuadrados**.

SEGUNDO. 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 del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona que es clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, sobre la cual, el uso solicitado para **SERVICIO 3.8.2 HOSTALES**, se considera como **CONDICIONADO**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia Municipal de Construcción (demolición parcial y ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Hostal), deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. 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.
4. 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.
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.).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

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 03 al 03 de 03) 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 Hostal
4. 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.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. 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.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
16. 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.

17. 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.
 18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 19. 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.
 20. 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.
 21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 23. 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 de respetar lo indicado en el oficio No. GDV/187/2025, del asunto Lineamiento Técnico Ambiental-58/25 de fecha 07-siete días del mes de abril del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.**
Durante la etapa de demolición parcial y ampliación, deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y ampliación. (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de demolición y ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. En caso de que los residuos de la demolición y ampliación sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026

9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la demolición y ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. del NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 del NAE).
19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante las actividades de la demolición y ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. 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 en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos,

el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 del NAE).

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

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "SIVI MTY" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0138/2025).
27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "SIVI MTY".
28. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

29. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas y de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
30. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
31. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

32. 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).
33. 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).
34. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
35. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
36. 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

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

Contaminación del Agua



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026**

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

42. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
43. 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.
44. 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 66 del RPA e IUM).
45. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
46. Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

47. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 1-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 por cada 100 m2 de área jardinada (lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), y de acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en esta área.

Imagen Urbana

48. 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.
49. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

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 de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio PRT/573/2025, de fecha 23- veintitrés de julio del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría 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.
 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 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 apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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) **En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/308/2025 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

- De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el Oficio 401.2C.2.408/2024 de fecha 25 de julio del 2024 firmado por la Licenciada Martha Elda Avalos Salazar, Directora del centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el estado de Nuevo León (se adjunta también planos correspondiente a revisión), en la cual se nos informa que el inmueble señalado es un monumento histórico con la ficha I-19-00524 del catálogo nacional de monumentos históricos inmuebles.

Considerando lo anterior, se hacen las siguientes observaciones:

El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Ahora bien, con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- En los destinados a estancias infantiles;
- En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03

OFICIO No. SDU/01887/2026

Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

- o En la regularización de las viviendas unifamiliares.

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos 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 las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

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.

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 envoltorio, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envoltorio térmico de la edificación:

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

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000083-25-03
OFICIO No. SDU/01887/2026**

- Calentadores solares de agua

g) En Materia de Seguridad:

- Deberá cumplir con lo indicado en materia de seguridad de acuerdo al oficio número **SSPCDPC/D/3641/24**, de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual el día 27 veintisiete de agosto se realizó una inspección y revisión por parte del personal de esa Dirección a mi cargo para revisar el predio, esto con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para los trabajos de Hostal en el predio que se ubica en la calle J. G. Leal número 424, Zona Centro esto en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 425.89 M2 aproximadamente y con expediente catastral **2**

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia. Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. licencia de uso de suelo, 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 fundado 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.

QUINTO. En cuanto a la licencia de uso de edificación se estará a lo ordenado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el cual establece "... La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido...". 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.

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

SEPTIMO. 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 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

NOVENO. Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (HOSTAL)**, 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.



ING. FERNANDO GUTIÉRREZ 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. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/ OCRA/MACS/ZVNR/ AMMR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Julio Cesar Rangel Lozano en su carácter de apoderado siendo las 11:31 horas del día 15 del mes de Julio del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

No. DE GAFETE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000083-25-03
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.