



EXP. ADM: L-USDE-000021-25
Nº DE OFICIO: SDU/01559/2025

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. DE C. V.**

PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dictó un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco. -----
--**VISTO**, el expediente administrativo L-USDE-000021-25, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de enero del 2025-dos mil veinticinco, por el C. Dan Levinson Krinitzky, Apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. DE C. V., esta última en carácter de propietaria de los inmuebles ubicados en la Av. Pablo González Garza Número 709. Col. Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD EN ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA CON/ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADOS), respecto de los predios antes mencionados, el cual cuenta con una superficie de 5,379.135 metros cuadrados y 1,125.00 metros cuadrados, dando como resultado una superficie de terreno de 6,504.135 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 15,382.14 metros cuadrados, de los cuales 103.44 metros cuadrados son para el Uso de Edificación para Servicios (Universidad) solicitado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

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

A) Para el trámite de Licencia de Uso de Edificación, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en el artículo 325 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 162 y sus respectivas fracciones:

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; Artículo 162 Fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta solicitud original firmada por el C. Dan Levinson Krinitzky, Apoderado General de la persona moral denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V., en la que solicita la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD EN ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA CON ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADOS), respecto del inmueble ubicado en la Av. Pablo González Garza Número 709, Col. Mitras Sur, Monterrey, Nuevo León, identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] 2, [REDACTED] 3, signado también por el Asesor Estructural Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional 69635, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del 23-veintitrés de enero del 2025-dos mil veinticinco.

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente; Artículo 162 Fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y Artículo 325 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3,004-tres mil cuatro, de fecha 24-veinticuatro de diciembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público Suplente del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, mediante el cual, la persona moral denominada INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V., adquiere la propiedad de un predio con superficie de terreno de 212.20 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [REDACTED] 4.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1,386-mil trescientos ochenta y seis, de fecha 14-catorce de noviembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, mediante el cual, la persona moral denominada INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V., adquiere la propiedad de un predio con superficie de terreno de 458.40 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] 4.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,997-cinco mil novecientos noventa y siete, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, mediante el cual, la persona moral denominada INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V., adquiere la propiedad de un predio con superficie de terreno de 300.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] 4.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1,978-mil novecientos setenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de noviembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA



EXP. ADM: L-USDE-000021-25
Nº DE OFICIO: SDU/01559/2025

DE BIEN INMUEBLE, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio con superficie de terreno de 300.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **4,459**-cuatro mil cuatrocientos cincuenta y nueve, de fecha 30-treinta de enero del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio con superficie de terreno de 439.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **5,250**- cinco mil doscientos cincuenta, de fecha 05-cinco de diciembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio con superficie de terreno de 200.40 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **5,249**- cinco mil doscientos cuarenta y nueve, de fecha 05-cinco de diciembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio con superficie de terreno de 203.18 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **751**- setecientos cincuenta y uno, de fecha 07-siete de octubre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio con superficie de terreno de 250.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **32,130**-treinta y dos mil ciento treinta, de fecha 19-diecinueve de noviembre del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de diversos inmuebles ubicados en el edificio en condominio identificado como Centro Médico Monterrey, ubicado en Avenida Pablo González número 709, colonia Mitras Sur; inscrita ante el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **32,294**- treinta y dos mil doscientos noventa y cuatro, de fecha 19-diecinueve de enero del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público, Titular de la

Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito; relativa a la **TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN TOTAL DE FIDEICOMISO**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de diversos inmuebles ubicados un Edificio en Condominio identificado como "CENTRO MÉDICO MITRAS SUR", el cual se encuentra ubicado en la Avenida Pablo González Garza número 709-setecientos nueve, Colonia Mitras Sur, en la Ciudad de Nuevo León, inmueble el cual se encuentra sujeta a un Régimen de Condominio; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **32,296**- treinta y dos mil doscientos noventa y seis, de fecha 20-veinte de enero del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un inmueble ubicado en el edificio en condominio identificado como Centro Médico Monterrey, ubicado en Avenida Pablo González Garza número 709. colonia Mitras Sur; inscrita ante el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **33,181**- treinta y tres mil ciento ochenta y uno, de fecha 12-doce de noviembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito; relativa a la **TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN TOTAL DE FIDEICOMISO**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de diversos inmuebles ubicados un Edificio en Condominio identificado como "CENTRO MÉDICO MITRAS SUR", el cual se encuentra ubicado en la Avenida Pablo González Garza número 709-setecientos nueve, Colonia Mitras Sur, en la Ciudad de Nuevo León, inmueble el cual se encuentra sujeta a un Régimen de Condominio; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **1,177**-mil ciento setenta y siete, de fecha 13-trece de febrero del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **1,742**-mil setecientos cuarenta y dos, de fecha 02-dos de septiembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **35,789**-treinta y cinco mil setecientos ochenta y nueve, de fecha 31-treinta y uno de enero del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**



EXP. ADM: L-ÚSDE-000021-25
N° DE OFICIO: SDU/01559/2025

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **37,063**-treinta y siete mil sesenta y tres, de fecha 04-cuatro de diciembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **1,409**-mil cuatrocientos nueve, de fecha 18-dieciocho de mayo del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **6,805**-seis mil ochocientos cinco, de fecha 07-siete de abril del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **6,575**-seis mil quinientos setenta y cinco, de fecha 11-once de febrero del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **8,054**-ocho mil cincuenta y cuatro, de fecha 27-veintisiete de enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA TOVLEJA, S. A. de C. V.**, adquiere la propiedad de un predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **4**
- Presenta copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad, mediante el cual solicita se hagan las anotaciones marginales correspondientes en relación a los **Planos de Fusión** autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 05-cinco de marzo del 2020-dos mil veinte, respecto a los siguientes lotes: predio con superficie de 375.00m2 identificado con el número de expediente catastral **2** predio con superficie de 250.00m2 identificado con el número de expediente catastral **2** y predio con superficie de 250.00m2 identificado con el número de expediente catastral **2** ubicados sobre la calle Autlán, de la Colonia Mitras Sur de esta Ciudad, dando un lote resultante con una superficie

total de 1,125.00 m2, al cual le fue asignado el número de expediente catastral [REDACTED] 2 por la Dirección de Catastro; en fecha 18-dieciocho de diciembre del 2020-dos mil veinte; escrito que fuera ratificado en fecha 16-dieciséis de marzo del 2021-dos mil veintiuno, ante el Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio; según consta en Acta fuera de Protocolo Número 025/153.816/2021; inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 4

III. ACREDITAR EL INTERÉS QUE LE ASISTE, Y EN CASO DE REPRESENTACIÓN CONTAR CON PODER SUFICIENTE PARA TAL EFECTO: Artículo 162 Fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y Artículo 325 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 27,561-veintisiete mil quinientos sesenta y uno, de fecha 30-treinta de octubre de 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL, mediante el cual se constituye la persona moral denominada "INMOBILIARIA TOVLEJA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", designando al C. Doctor Genaro Levinson Marcovich como Administrador Único; registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito Monterrey, N. L., bajo [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 34,251-treinta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno, de fecha 05-cinco de mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; relativa a la protocolización del acta de ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS de la sociedad mercantil denominada INMOBILIARIA TOVLEJA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que se acuerda entre otras cosas, designar como nuevo Administrador Único al Ing. Dan Levinson Krinitzky, así como Apoderado de la Sociedad, otorgándole diversas facultades y atribuciones, entre ellas, Poder General para Actos de Administración; registrada en el Registro Público la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico [REDACTED] 4
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 09-nueve de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Dan Levinson Krinitzky como Apoderado General de la persona moral denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S. A. DE C. V., y como apoderado al C. Luis Alfonso Morales Tapia para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Av. Pablo González Garza, Número 709, Col. Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] 3 fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Dan Levinson Krinitzky con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado General de la persona moral denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S. A. DE C. V.)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Luis Alfonso Morales Tapia con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestor)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 con código de identificación [REDACTED] 5 (Testigo)



EXP. ADM: L-USDE-000021-25
Nº DE OFICIO: SDU/01559/2025

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

IV. ESTAR AL CORRIENTE CON EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL O CUALQUIER OTRA CONTRIBUCIÓN MUNICIPAL; Artículo 162 Fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco con Folio 349B-8841, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 21-veintiuno de enero del año 2025-dos mil veinticinco con Folio 349B-8843, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco con Folio 349B-8845, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco con Folio 349B-8844, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco con Folio 349B-8846, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco con Folio 349B-8842, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco con Folio 349B-8848, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco con Folio 349B-8849, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco con Folio 349B-8847, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial

de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco con Folio 349B-8850, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

V. PRESENTAR PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Y PLANO DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA; Artículo 162 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y Artículo 325 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta plano de localización dentro del plano de proyecto arquitectónico, del inmueble ubicado en la Av. Pablo González Garza Número 709, Col. Mitras Sur, Monterrey, Nuevo León, en un inmueble identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 3 al 3 de 3) con Oficio No. SEDUE 15901/2021, con No. de Expediente Administrativo L-00022/21, de fecha 22-veintidós de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autorizaron las LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA PREPARATORIA EN ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA PREVIAMENTE AUTORIZADA; ASÍ MISMO LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO Y EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN EN UNA SUPERFICIE DE 375.00 M2) EN ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO, para el inmueble ubicado en la Avenida Pablo González No. 709, Colonia Mitras Sur, en esta ciudad, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 el cual se conforma de una superficie total de 6,504.135 metros cuadrados, un área de construcción total de 15,382.14 metros cuadrados, de los que, 1,322.26 metros cuadrados solicita ampliación de uso edificación y 3,297.71 metros cuadrados ampliación de uso de suelo y edificación.

VI. PLANOS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO; Artículo 162 Fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y Artículo 325 fracciones IV y V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta 3-tres juegos de Planos oficiales arquitectónicos (1 de 3 al 3 de 3) para análisis, correspondiente al trámite la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD EN ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA CON ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADOS), con contenido de los mismos: planta arquitectónica, elevación, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general (cuadro de construcción y del área privativa), localización del predio, indicando vías públicas, en los cuales se indica la distribución de áreas construidas.

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; Artículo 162 Fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta 15-quince fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores, 11-once fotografías interiores).



EXP. ADM: L-USDE-000021-25
Nº DE OFICIO: SDU/01559/2025

IX. ALINEAMIENTO VIAL: Artículo 162 Fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta copia simple de Resolución del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000036/21 de fecha a los 11-once de febrero del 2021-dos mil veintiuno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en la Calle Autlán, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** en el cual se indica en los estudios de vialidad que No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que: Deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la calle Autlán.
- Presenta copia simple de Resolución del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000037/21 de fecha a los 11-once de febrero del año 2021-dos mil veintiuno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en la Calle Autlán, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales **2** en el cual se indica en los estudios de vialidad que Sí se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que: Deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la calle Autlán; para la Av. Gral. Pablo A. González Garza deberá respetar 21.00 metros medidos desde el eje central de la vía de ferrocarril hacia el predio.

X. EN CASO DE TRATARSE DE UNA REGULARIZACIÓN, ANEXAR REPORTE ESTRUCTURAL FOTOGRÁFICO; Artículo 162 Fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, sin embargo, presenta Reporte Estructural con fecha del 23-veintitrés de enero del 2025-dos mil veinticinco, correspondiente a las estructuras de los edificios y puente peatonal que constituyen las instalaciones ubicadas en Ave. Pablo González Garza No. 7909 (SIC) y anexo en Autlán No. 109 entre las calles De la Barca y Tepatitlán, en la Colonia Mitras Sur, en Monterrey, N.L., acompañado de Carta Responsiva firmada por el Ing. **3** con número de cédula profesional 69635 y número de cédula profesional de Maestría Ingeniería Estructural 3977982.

XI. VISTO BUENO DE LA DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL COMPETENTE; Artículo 162 Fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta Dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con oficio número DPCE-SAP-AR-032-2025 de fecha 24-veinticuatro de enero del 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO DE INTERNATIONAL SCHOOL OF MONTERREY S.C. ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA, PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD, ubicado en Pablo González Garza 709, Col. Mitras Sur, Monterrey, N.L.

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 Artículo 162 Fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

9/22

08638

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

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. Artículo 162 Fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- El predio cuenta con un derecho adquirido según consta en el antecedente presentado, por lo que da cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIV. SOLICITAR FICHA AMBIENTAL PARA CALIFICACIÓN DEL USO. Artículo 162 Fracción XIV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 31-treinta y uno de enero del año 2025-dos mil veinticinco, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría, para el giro de Licenciatura Universidad, ubicado en la Calle Autlán/Pablo González Garza No. 103/101 (SIC), en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales **2**

XV. REALIZAR EL PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES. XVI. REALIZAR EL PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES; Artículo 162 Fracción XV y XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y Artículo 325 fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta copia de recibo de pago con Folio 3170000036310, de fecha 27-veintisiete de enero del 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, en relación a los expedientes catastrales **2**
- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

VII. COPIA/SIMPLE DEL COMPROBANTE DEL DOMICILIO QUE SE SEÑALE PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES, CON UNA ANTIGÜEDAD NO MAYOR A TRES MESES; Artículo 162 Fracción XVII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Acompaña copia simple de **comprobante de domicilio** expedido por Agua y Drenaje, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto la **correspondiente al periodo de facturación del 15-quince de octubre al 12-doce de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro.**

VIII. ANTECEDENTES DE AUTORIZACIÓN O LICENCIAS OTORGADAS. COPIA SIMPLE DEL ACUERDO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO DEL INMUEBLE Y DEL ACUERDO DE FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO (EXCEPTO CUANDO LA LICENCIA DE USO DE SUELO SE EXPIDIÓ CON BASE EN LA NORMATIVA ANTERIOR A LA VIGENCIA DE LA LEY), DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO; Y EN CASO DE EXISTIR O POSEER, COPIAS SIMPLES DE LAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EXPEDIDAS RESPECTO AL INMUEBLE OBJETO DE LA SOLICITUD, TRATÁNDOSE DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (QUE COMPRENDE LOS PLANOS OFICIALES AUTORIZADOS CON FIRMA DE LA AUTORIDAD Y LOS SELLOS OFICIALES, EL ACUERDO O INSTRUCTIVO FIRMADO, Y LA CARTULINA FIRMADA POR LA



EXP. ADM: L-USDE-000021-25
N° DE OFICIO: SDU/01559/2025

AUTORIDAD), DEBERÁN DE ESTAR INSCRITA EN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO; Artículo 162 Fracción XVIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta una autorización antecedente el cual se describe en el último punto del análisis del cumplimiento de la fracción V del numeral en comentario.

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. Artículo 162 Fracción XIX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta carta responsiva en original de fecha 23-veintitrés de enero del 2025-dos mil veinticinco, signado por el Ing [REDACTED] ³ con número de cédula profesional 69635 y número de cédula profesional de Maestría Ingeniería Estructural 3977982, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Reporte Estructural** correspondientes a las estructuras de los edificios y puente peatonal que constituyen las instalaciones ubicadas en Ave. Pablo González Garza No. 7909 (SIC) y anexo en Autlán No. 109 entre las calles De la Barza y Tepatitlán, en la Colonia Mitras Sur, en Monterrey, N.L.

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

- Presenta CD con archivo digital de plano de proyecto y papelería ingresada.

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

Conforme al **Artículo 325** fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: *"En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley,"*

- No aplica ya que no se encuentra en el supuesto establecido.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; y,

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 fracción X, 323, 325, 399, 402 primer y último párrafo, de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3, 18, 15 fracción I, 139, 156, y 162 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; artículos 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;

11/22

08839

ORIGINAL SE PUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR/DE ALTO IMPACTO (SOLO PARA LOS PREDIOS CON ACCESO POR GRAL. PABLO GONZÁLEZ S/N)**, donde el uso solicitado **3.18.7 TECNOLÓGICOS Y UNIVERSIDADES**, se considera como **PERMITIDO**, y el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] (el cual resulta de la autorización de fusión de los predios originalmente identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]) ya cuenta con uso autorizado para Estacionamiento Privado, se encuentra en una zona clasificada como **(HABITACIONAL MULTIFAMILIAR)** en donde el uso solicitado para **3.14.4 ESTACIONAMIENTO PRIVADO** se considera como **CONDICIONADO**.

Es importante señalar que el predio en cuestión cuenta con autorización de **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA PREPARATORIA EN ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA PREVIAMENTE AUTORIZADA; ASÍ MISMO LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO Y EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN EN UNA SUPERFICIE DE 375.00M2) EN ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, emitida en fecha 22-veintidós de marzo de 2021-dos mil veintiuno dentro del Expediente administrativo número L-000022-21, donde se le otorgó el Uso de **PREPARATORIA** y únicamente para **ESTACIONAMIENTO PRIVADO** a los predios identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de Verificación Ocular, realizada en fecha 05-cinco de marzo del 2025-dos mil veinticinco, por el C. Verificador Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey N. L., se reporta que:

"PUNTO NÚMERO 1: Que el inmueble antes mencionado corresponde a plantel educativo privado, el cual se encuentra en funcionamiento. Mediante recorrido por el interior del inmueble, se logra observar que el área señalada en el plano de proyecto para obtener el uso de edificación, corresponde a aulas educativas las cuales se encuentran equipadas con mobiliario como bancos y escritorios. Sin embargo, dichas aulas se encuentran inhabilitadas al momento de la visita.

PUNTO NÚMERO 2: Se anexan fotografías interiores correspondientes a aulas educativas marcadas en plano anexado."



EXP. ADM: L-USDE-000021-25
Nº DE OFICIO: SDU/01559/2025

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 de Construcción autorizada: 15,382.14 m2
M2 de Construcción total: 15,382.14 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 de Edificación Autorizados: 15,382.14 m2
M2 de cambio de Edificación: 103.44 m2
M2 de Edificación total: 15,382.14 m2
M2 Estacionamiento Techado: 3,297.71 m2
No. de cajones de estacionamiento: 89-ochenta y nueve cajones

QUINTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS.

En cuanto a los lineamientos urbanísticos, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa cuenta con la Autorización de Licencias de Uso de Edificación (Ampliación) para Preparatoria en Estancia infantil, Guardería, Jardín de niños, Primaria y Secundaria previamente autorizada; así mismo las Licencias de Uso de Suelo y Edificación (Ampliación en una superficie de 375.00 m2) en Estacionamiento privado previamente Autorizado, mediante Oficio No. SEDUE 15901/2021, con No. de Expediente Administrativo L-000022-21, de fecha 22-veintidós de marzo del 2021-dos mil veintiuno, es oportuno señalar que en el plano del proyecto presentado solo está solicitando la Licencia de Uso de Edificación sobre un área de 103.44 m2 proyectada en el Antecedente L-22-21 como aulas de Preparatoria para ampliar el uso de edificación a 02-dos Aulas de Universidad, por lo que continua respetando dicha construcción, por lo tanto, sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos, tales como el COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo), CUS (Coeficiente de Uso de Suelo), Área Libre y Área Jardinada, así como la altura de la edificación, como fueron aprobados en el antecedente mencionado.

SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

Cumple con la normatividad de estacionamiento, de acuerdo a lo requerido en la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y de estacionamientos, contenida en Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, para el giro de Jardín de Niños donde de acuerdo al proyecto presentado requiere un total de 01-un cajón, para el giro de Estancia Infantil, 02-dos cajones para Guardería, 05-cinco cajones para Jardín de niños, 17-dieciséis cajones para Primaria, 18-dieciocho cajones para Secundaria, 24-veinticuatro cajones para Preparatoria y 05-cinco cajones para Universidad, por lo que el proyecto resuelve con 89-ochenta y nueve cajones de estacionamiento.

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la Unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que el proyecto requiere un mínimo de 72-setenta y dos cajones de estacionamiento, y presenta 89-ochenta y nueve cajones para uso establecidos, por lo que cumple con el requerimiento.

SÉPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta copia simple de Resolución del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000036/21 de fecha 11-once de febrero del 2021-dos mil veintiuno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de

Monterrey respecto al predio ubicado en la Calle Autlán, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** en el cual se indica en los estudios de vialidad que No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que: Deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la calle Autlán.

- Presenta copia simple de Resolución del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000037/21 de fecha 11-once de febrero del 2021-dos mil veintiuno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey respecto al predio ubicado en la Calle Autlán, Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales **2** en el cual se indica en los estudios de vialidad que Sí se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que: Deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la calle Autlán; para la Av. Gral. Pablo A. González Garza deberá respetar 21.00 metros medidos desde el eje central de la vía de ferrocarril hacia el predio.

OCTAVO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante oficio No. GDV-134/25, de fecha 13-trece de marzo del 2025-dos mil veinticinco, emitido dentro del expediente administrativo Lineamiento Técnico Ambiental -39/25, la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, el inmueble ubicado en la Av. Pablo A. González Garza No. 709, Col. Mitras Sur de esta ciudad, identificado con los expedientes catastrales **2** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número PRT/205/2025 de fecha 11-once de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el mismo, los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio DPCE-SAP-AR-032-2025, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León de fecha 24 de enero del 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO DE INTERNATIONAL SCHOOL OF MONTERREY, S.C. ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA, PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD, ubicado en Pablo González Garza 709, Col. Mitras Sur, Monterrey, N.L. registrado bajo el número DPCE-APF-021/2024; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 325 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; artículo 162 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 100 fracciones V y LII, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal



EXP. ADM: L-USDE-000021-25
Nº DE OFICIO: SDU/01559/2025

de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD EN ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA CON ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADOS)**, respecto del predio ubicado en la Av. Pablo González Garza Número 709. Col. Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 2 el cual cuenta con una superficie de 5,379.135 metros cuadrados y 1,125.00 metros cuadrados, dando como resultado una **superficie de terreno de 6,504.135 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de **15,382.14 metros cuadrados**, de los cuales **103.44 metros cuadrados son para el Uso de Edificación para Servicios (Universidad) solicitado.**

SEGUNDO. La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:

A) En cuanto a la Edificación 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 Plano (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 EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD EN ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA CON ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADOS) deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes firmados y sellados de la Licencia aprobada, 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 para el Estado de Nuevo León.
4. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
5. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
6. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).



8. Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 89-ochenta y nueve cajones de estacionamiento aprobados y tener habilitado el cajón para personas discapacitadas correspondientes en el edificio.
9. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
10. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
11. 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, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al uso de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
12. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
18. Queda prohibido la utilización de bocinas, megáfonos o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

B) En materia de Vial deberá respetar lo indicado en el oficio número PRT/205/2025 de fecha 11-once de marzo del 2025-dos mil veinticinco emitido en forma factible por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- El presente proyecto pretende la ampliación de uso de suelo para universidad sin alterar la configuración vial aprobada (área de estacionamiento, accesos, cajones, pasillos de circulación). Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales y la configuración vial autorizada y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-022-21, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUE/15901/21 para el expediente administrativo licencia L-022-21 de fecha 22 de marzo del 2021.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.



EXP. ADM: L-USDE-000021-25
N° DE OFICIO: SDU/01559/2025

C) En materia de Ambiental deberá respetar lo indicado en el oficio número GDV-134/25 dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-39/25, de fecha 13-trece de marzo del 2025-dos mil veinticinco emitido en forma factible por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Deberá cumplir con los siguientes términos:

Generales

1. 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).
2. 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).
3. En caso de contar con Laboratorio de Química y que este utilice sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía 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

5. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para universidades).
7. 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).
8. 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

9. 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).
10. 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).
11. 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).

12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

14. En caso de contar con Laboratorio de Química y área de cocina estas deberán incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).
15. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

20. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
21. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 66 del RPA e IUM).
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), debiendo garantizar la existencia y subsistencia del individuo por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuo (en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey), y deberá de contar con 01-un



EXP. ADM: L-USDE-000021-25
N° DE OFICIO: SDU/01559/2025

árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 28-veintiocho árboles y para la opción de estacionamiento 17 árboles) y debido a que 56 cajones están bajo construcción se repusieron (en la licencia anterior L-000022-21) 20 encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco, y se repusieron los restantes 8 árboles en la licencia L-USDE-000021-25 (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Art. 92. Para la validez de trámites subsecuentes) deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

Imagen Urbana

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar 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) MATERIA DE EFICIENCIA/ENERGÉTICA,

Se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:

- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)

19/22

08843

ORIGINAL SEDUSU MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua



EXP. ADM: L-USDE-000021-25
N° DE OFICIO: SDU/01559/2025

- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

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

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

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-032-2025**, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León de fecha 24 de enero del 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO DE INTERNATIONAL SCHOOL OF MONTERREY S.C. ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA, PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD, ubicado en Pablo González Garza 709, Col. Mitras Sur, Monterrey, N.L. registrado bajo el número DPCE-APF-021/2024; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SEPTIMO. Expídase la presente resolución, 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 GUTIERREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

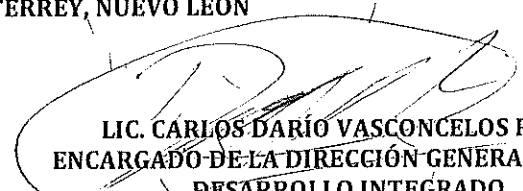


Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027


LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE
MONTERREY, NUEVO LEÓN

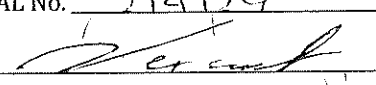
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Luis Alfonso Morales Tapia, quien dijo ser apoderado, y se identificó con INE; siendo las 1:05 horas del día 25 del mes Mayo del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Verónica Treviño Aguirre

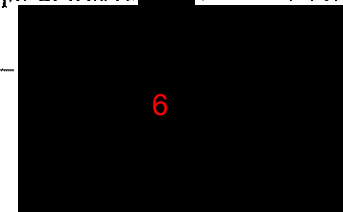
CREDENCIAL OFICIAL No. 214129

FIRMA: 

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Luis A. Morales Tapia

IDENTIFICACIÓN: INE

FIRMA: 

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000021-25
	Fecha de Clasificación	02 de abril de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma Autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	