

OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

INSTRUCTIVO

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

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría en fecha 19-diecinove de junio del 2023-dos mil veintitrés, por el C. Alfredo Molina Gutiérrez, Apoderado Legal de la persona moral denominada ALBAOLA ARTEAGA, S. A. DE C. V., esta última en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle Arteaga número 1262, en la zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 199.87 metros cuadrados, con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (2-DOS OFICINAS) Y MULTIFAMILIAR (3-TRES DEPARTAMENTOS)** respecto del predio descrito, el cual tiene una superficie total de 199.87 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-USDE-000110-23-02, 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 fracciones I, II, IV y X, 311 fracciones I y II, 316 y 325, de la citada Ley; artículos 160, 162 fracciones I a XV, y 164 fracciones I a IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I y II inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el C. Alfredo Molina Gutiérrez representante Legal de la sociedad denominada ALBAOLA ARTEAGA, S.A. DE C.V, como propietario del el predio ubicado en la Calle Arteaga, número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual solicita la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicios (2-dos Oficinas) y Multifamiliar (3-tres Departamentos) Previamente Autorizados.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y por el artículo 164 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y II Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **16,550**-dieciséis mil quinientos cincuenta, de fecha 30- treinta de noviembre del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Licenciada Silvia María Gabriela Guerra Velázquez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 4-cuatro y del Patrimonio Inmobiliario Federal con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; referente al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE mediante el cual, la persona moral denominada "**ALBAOLA ARTEAGA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por los C. C. Alfredo Molina Gutiérrez y Mauricio De León Lozano, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la Calle Arteaga, número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León; inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el

3

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I y II Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Escritura Pública número **16,073**- dieciséis mil setenta y tres, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Licenciada Silvia María Gabriela Guerra Velázquez Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 4-cuatro y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; referente a la Constitución de la Sociedad que se denominará **ALBAOLA ARTEAGA S.A. DE C.V.**, y en la cual se nombra como Administrador Único al **C. Alfredo Molina Gutiérrez**, otorgándole diversas facultades y poderes, entre estos, Poder general para actos de Administración, poder para sustituir y delegar; inscrita ante el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, con el número de folio mercantil **3** en fecha 29-veintinueve de septiembre del 2022-dos mil veintidós.

- Presenta Carta Poder Simple original de fecha 22-veintidós de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual el **C. Alfredo Molina Gutiérrez**, como representante legal de la empresa moral **ALBAOLA ARTEAGA S.A. DE C.V.** como propietario del predio ubicado en Calle Arteaga, número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número catastral **2**; otorga poder a favor de los **3** para que gestionen ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencias Municipales de Construcción y Licencia de Edificación, fungiendo como testigos los C. C. **4**



OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Alfredo Molina Gutiérrez con número de identificación [REDACTED] 5 (Representante Legal).
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Federal Electoral del C. [REDACTED] 2 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Federal Electoral del C. [REDACTED] 2 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Federal Electoral del C. [REDACTED] 2 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 2 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

I y II Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales (01 de 02 al 02 de 02) del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, número 3) referente al Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, numeral 4 del presente Dictamen.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$1,742.83 (MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 83/100 M.N.), con número de recibo Folio 3170000030432 de fecha 19-diecinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000110-23-02 al expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y por el artículo 164, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y II Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Manifiesta en solicitud y Planos oficiales del proyecto (01 de 02 al 02 de 02) correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Líneamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicios (2-dos Oficinas) y Multifamiliar (3-tres Departamentos) Previamente Autorizados**, contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Alfredo Molina Gutiérrez representante legal de la sociedad denominada ALBAOLA ARTEAGA, S.A. DE C.V. como propietario, del predio que nos ocupa.

- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$1,742.83 (MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 83/100 M.N.), con número de recibo Folio 317000030432 de fecha 19-diecinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000110-23-02 al expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y por el artículo 164, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de reporte de cuenta de predial, emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, con fecha de impresión del 15-quinque de abril de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente catastral [REDACTED] 2 en el que se indica que en fecha 09-nueve de enero del 2024-dos mil veinticuatro, se realizó el pago del primero al sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro, con el recibo con folio LINEA-306181.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigente al ingreso del trámite que nos ocupa, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, siendo los señalados en el artículo 164, con las fracciones I, II, III y IV, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario y/o en su caso los interesados en adquirir algún inmueble ubicado en la jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, podrán solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad y lineamientos de los usos de suelo urbanos conforme lo establezca el Plan, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial;
- III. Croquis de ubicación del predio; y,
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.



OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el inciso A) y requerida a su vez en las fracciones I incisos a) d) y f) y II, incisos a), e) y d) respectivamente, del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano de antecedente con número de Expediente Administrativo L-000505/2016, con oficio número SEDUE/5814/2017, de fecha 19-diecinueve de julio del 2017, dos mil diecisiete, mediante el cual, se autorizaron las **Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y de Uso de Edificación para (03-tres) oficinas administrativas y Vivienda Multifamiliar (02-dos unidades tipo Departamento)**, para el inmueble ubicado en la calle Arteaga, número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** con una superficie de 199.87 metros cuadrados con una construcción existente por demoler de 246.00 metros cuadrados y para posteriormente construir 452.21 metros cuadrados.

C) Para el trámite de licencia de Regularización de Construcción, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

El Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que *"La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación"*

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;

08946

ORIGINAL SE DEPOSITA EN EL ARCHIVO

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

- V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una construcción autorizada de 452.21 metros cuadrados y una regularización de 13.70 metros cuadrados, dando un total de 465.91 metros cuadrados, entra en la categoría VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de 300 y hasta 1500 mt2 de construcción.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para la Regularización de Construcción, siendo los señalados en el artículo 125, el cual establece "... Los requisitos para la obtención de licencias de regularización de construcciones, según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:..." por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

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

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el C. Alfredo Molina Gutiérrez representante Legal de la sociedad denominada ALBAOLA ARTEAGA, S.A. DE C.V. como propietario del el predio ubicado en la Calle Arteaga, número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual solicita la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicios (2-dos Oficinas) y Multifamiliar (3-tres Departamentos) Previamente Autorizados.**

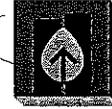
2. **Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;**

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano de antecedente con número de Expediente Administrativo L-000505/2016, con oficio número SEDUE/5814/2017, de fecha 19-diecinueve de julio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual, se autorizaron las **Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y de Uso de Edificación para (03-tres) oficinas administrativas y Vivienda Multifamiliar (02-dos unidades tipo Departamento),** para el inmueble ubicado en la calle Arteaga, número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 199.87 metros cuadrados con una construcción existente por demoler de 246.00 metros cuadrados y para posteriormente construir 452.21 metros cuadrados.

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

No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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



OFICIO No. SDU/00096/2025.
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Alfredo Molina Gutiérrez representante Legal de la sociedad denominada ALBAOLA ARTEAGA, S.A. DE C.V. como propietario, del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicios (2-dos Oficinas) y Multifamiliar (3-tres Departamentos) Previamente Autorizados.**

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

- Este requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el inciso A) y requerida a su vez en la fracción I incisos b) y c) y II, inciso c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

6. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A) Fracción I, inciso g) del presente apartado de Resultando.

7. Alineamiento vial;

- Presenta copia simple de resolución del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000248-23 de fecha 22-veintidos de mayo del 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la calle Arteaga número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para las calles Arteaga y Porfirio Díaz deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la intercesión de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;

- Presenta copia simple de oficio SSPCDPC/D/934/24, expediente número PC/791/21/24, tarjeta folio número 275/24 de fecha 07-siete de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, otorga los Lineamientos en materia de Protección Civil, para el uso de Oficinas y Departamentos para el predio ubicado en la calle Arteaga número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en donde se pretende regularizar 13.70 metros cuadrados, en un cambio de uso de edificación de oficina a departamento.

- Presenta copia simple de Dictamen y plano con Folio IR23-200 de fecha 01-primer de junio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios, el cual contiene un proyecto de **Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Cambio) para Oficinas Administrativas y Vivienda Multifamiliar Previamente Autorizados** para el predio ubicado en la calle Arteaga número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] los cuales se tiene por transcritos para todo efecto legal,

dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

9. Estudio de impacto vial; y,

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

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.

- Presenta **Estudio de Revisión Estructural** de fecha 4-cuatro de enero del 2017-dos mil diecisiete, elaborada por Proyectos y Diseños, S.A. DE C.V. y signado por el Arq. [REDACTED] con número de Cédula Profesional 1921671, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva de fecha 29-veintinueve de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Arteaga número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

D) 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;
- 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;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A), fracción I, incisos b), inciso C) numeral 5, 4, 2, y 6, respectivamente, del presente apartado de Resultando.

V. Pago de derechos correspondientes;

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$1,742.83 (MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 83/100 M.N.), con número de recibo Folio 317000030432 de fecha 19-diecinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, donde se le asignó el expediente L-USDE-000110-23-02 al expediente catastral [REDACTED]



OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

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

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- 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. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A), fracciones I y II, inciso a), I incisos b) y c), II inciso c), I inciso g), respectivamente, inciso C) numerales 1, 5, 6 y 4, respectivamente del presente apartado de Resultando.

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, de acuerdo a lo indicado en el inciso C), numerales 4 del presente apartado de Resultando.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Cambio de una Oficina a Departamento) en 3-tres Oficinas y 2 Departamentos Previamente Autorizados, además de que presenta el antecedente descrito en el inciso C) numeral 2 del presente apartado de Resultando.

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el inciso C) numeral 2 del presente apartado de Resultando.

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

- Anexa 12-doce fotografías (4-cuatro exteriores y 8-ocho interiores) del predio impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el inciso C) numeral 8, del presente apartado de Resultando.

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;

- Presenta copia simple de oficio 401.2C.2.116/2023, de fecha 26-veintiseis de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por Centro INAH Nuevo León, en el que se indica que después de realizar una visita de inspección al predio por parte de personal del área de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos de éste Instituto, se tiene que el bien inmueble no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de la poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como establecen los artículos 35, 36 fracción I y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, **no forma parte de los catálogos de éste Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE.**

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;

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

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presentó ficha ambiental recibida en fecha 17-diecisiete de mayo del 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el predio ubicado en la calle Arteaga número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para Departamentos habitacionales y oficinas administrativas.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$1,742.83 (MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 83/100 M.N.), con número de recibo Folio 3170000030432 de fecha 19-diecinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000110-23-02 al expediente catastral [REDACTED]
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

F) 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;



OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el C), numerales 5/5, (1, 4), (1, 4), respectivamente del presente apartado de Resultando.

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

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el inciso A), fracción I inciso d), inciso C) numeral 2, del presente apartado de Resultando.

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

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

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

• Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$1,742.83 (MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 83/100 M.N.), con número de recibo Folio 3170000030432 de fecha 19-diecinúeve de junio del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000110-23-02 al expediente catastral [REDACTED]

2

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

G) OTROS DOCUMENTOS

• Presenta escrito de fecha 13-trece de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el C. Alfredo Molina Gutiérrez, Apoderado Legal de la sociedad denominada ALBAOLA ARTEAGA S. A. de C. V., en el que pide que se le aplique el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al predio ubicado en la calle Arteaga Numero 1262, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

2

• Presenta copia simple de la factura número 11189 de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2023-dos mil veintitrés expedida por [REDACTED] (Viveros Tamez de Allende) por 2-dos árboles nativos de 3" de diámetro y carta compromiso emitida por [REDACTED] (Viveros Tamez de Allende), de la misma fecha, correspondiente a 02-dos árboles nativos de 3" de Diámetro, además anexa copia simple de pago por concepto de reposición de arbolado lineamientos L-USDE-000110-23-02 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000031781 de fecha 03-tres de octubre del 2023-dos mil veintitrés.

8

- Presenta carta responsiva del Perito Responsable de Obra y Proyecto, del Arq. [REDACTED] con número de cedula profesional 1921671 (de la cual anexa copia simple) de fecha 04-cuatro de mayo del 2023-dos mil veintitrés, respecto del trámite de Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas y Vivienda Multifamiliar previamente autorizada del inmueble ubicado en la Calle Arteaga, Numero 1262, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con número de expediente catastral [REDACTED]
- Allega Estudio de Mecánica Suelos en original elaborada por Control 2,000 S.A., anexa carta-Responsiva de fecha 04-cuatro de mayo del 2023-dos mil veintitrés, signada por el Arq. [REDACTED] con número de Cédula Profesional 1921671, asumiendo el carácter de Perito Responsable de Mecánica de Suelos.
- Anexa 12-doce fotografías (4-cuatro exteriores y 8-ocho interiores) del predio impresas a color.
- Presenta copia simple de comprobante del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones de la calle [REDACTED] expedido por la CFE-Comisión Federal de Electricidad, correspondientes al periodo de facturación de fecha 18-dieciocho de abril al 18-dieciocho de junio del 2024-dos mil veinticuatro.
- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.
- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracciones I, II, IV y X, 311 fracciones I y II, y 325 fracciones I a VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160, 162, fracciones I a XV, 164 fracciones I a IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 256, 308 fracciones I, II, IV y X, 311 fracciones I y II, 325 fracciones I a VII, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, número 2, inciso c), 11, 12 fracciones I y II, 14 fracciones I punto 1.1. y III punto 3.9, 15 fracción I, 81, 139, 156, 160, 162, fracciones I a IX, y 164 fracciones I a IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5, 8, 9, 11, 12, fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, y 125, del Reglamento para las Construcciones 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 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; y de conformidad con el oficio



OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

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. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO CENTRO** dando frente a la calle Arteaga en una Zona Clasificada como **CMI- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)** y **SERVICIOS 3.9.4. OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, son considerados como **PERMITIDOS**.

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para (03-tres) oficinas administrativas y Vivienda Multifamiliar (02-dos) unidades tipo Departamento, emitida en fecha 19-diecinove días del mes de julio del año 2017-dos mil diecisiete dentro del Expediente administrativo número L-000505/2016, con oficio número SEDUE/5814/2017, 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 FÍSICA. De acuerdo a verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 31-treinta y uno de julio del 2023-dos mil veintitrés, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

1. Al momento de la visita se observó el inmueble deshabilitado, actualmente no cuenta con algún uso en específico, en el exterior se encontró un anuncio de venta de la propiedad y se observaron varios medidores: de C.F.E se observaron 5, de gas natural 3 medidores, y 6 medidores de agua potable, cuenta con el área jardinada propuesta en plano arquitectónico de planta baja hacia el norte y sur del predio, se observó un detalle en el área de estacionamiento, se explica en el punto 3.
2. Los planos arquitectónicos corresponden en la distribución, en las áreas y en los accesos de la planta baja, 1er nivel, 2do nivel y en el piso de azotea, solo se observaron asadores y una tarja los cuales no están representados en el plano de azotea.
3. El plano tiene proyectado 3 cajones de estacionamiento de 2.70 x 5.00 y 1 cajón de 3.80 x 5.00 (discapitado) los cuales en el predio se encuentran delimitados 5 cajones de 2.70 x 5.00 por lo tanto no existe el cajón de discapitados proyectado en plano arquitectónico baja. El cajón E1 entre el E2 (1-2) se encuentra descubierto.

4. Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes.

5. Se anexa las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno."

Nota: Se hicieron las observaciones en los planos presentados y presentó una foto donde adecua el área de estacionamiento para discapacitados.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Datos de Construcción

M2 Autorizados: 452.21 m2
 M2 por Regularizar: 13.70 m2
 ML Borda Existente 15.19 ml
 M2 de Construcción total: 465.91 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Área Autorizada: 452.21 m2
 M2 por Regularizar: 13.70 m2
 M2 área construida: 465.91 m2
 M2 por Autorizar: 91.01 m2
 M2 por Cambio de uso: 71.64 m2
 M2 de Edificación total: 465.91 m2
 M2 Estacionamiento Techado: 54.00 m2
 Número de cajones de estacionamiento: 4 cajones de estacionamiento

Desglose de áreas

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO				
NIVELES	M2 AUTORIZADOS EXISTENTES	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta baja	145.27	2.75	148.02	Acceso, estacionamiento para 4 cajones (1 para discapacitados), área de jardín, escaleras y Departamento 1 (cocina, patio de servicio, baño completo, sala, comedor y 1 recámara)
Nivel 1	145.27	2.75	148.02	Escaleras de acceso, oficina 1 (cocina, baño completo, patio de servicio, área común de oficina, oficina privada) y Departamento 2 (Cocina, lavandería, baño completo, sala, comedor y 2 recámaras).
Nivel 2	145.27	2.75	148.02	Escaleras de acceso, oficina 2 (cocina, baño completo, patio de servicio, área común de oficina, oficina privada) y Departamento 3 (Cocina, lavandería, baño completo, sala, comedor y 2 recámaras).



OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

Nivel 3	16.40	5.45	21.85	Escaleras de acceso, 2 terrazas descubiertas con asador.
Total	452.21	13.70	465.91	Multifamiliar (3 Departamentos) y Servicios (2 Oficinas administrativas)

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con el expediente catastral **4** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	199.87 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	149.90	0.74	148.02	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5v	699.55	2.33	465.91	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	49.97	0.26	51.85	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	29.98	0.15	30.61	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10-NIVELES		04-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		2.80 METROS		SI cumple

Es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para (03-tres) oficinas administrativas y Vivienda Multifamiliar (02-dos) unidades tipo Departamento, emitida en fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2017-dos mil diecisiete dentro del Expediente administrativo número L-000505/2016, con oficio número SEDUE/5814/2017, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas.

De acuerdo a oficio presentado por el propietario en fecha de 13-trece días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, solicita se le otorgue el beneficio del artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en donde solicita se le aplique la densidad Neta sobre el predio. Por lo que, teniendo en cuenta que el numeral citado, que en su cuarto párrafo dispone lo siguiente: *En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco-*, y que de acuerdo al Plano de Densidades, el predio se encuentra inserto en un CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, donde se permiten 120 viviendas por hectárea o 83.33 metros cuadrados de terreno por vivienda; y de acuerdo a la superficie del predio de 199.87 metros cuadrados, es factible construir hasta 2-dos viviendas como máximo; y aplicando el beneficio antes mencionado al predio, resulta lo siguiente: 120 viviendas por hectárea entre 0.75 nos da un

total de 160 viviendas por hectárea o 62.50 metros cuadrados de terreno por vivienda; y de acuerdo a la superficie del predio de 199.87 metros cuadrados es factible construir hasta 3 viviendas como máximo en lote

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que: Artículo 36.- segundo párrafo del apartado de Notas, establece que "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones." Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 10 niveles, y el proyecto presenta 04-cuatro niveles desde el punto más alto del terreno; dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Análisis de Estacionamiento

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

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón @ Depto.	3 Departamentos = 3 cajones	4-cuatro cajones (1 cajón discapacitados)	si cumple
3.9.4 Oficinas administrativas	1 cajón @ 45 m2	61.00 m2 / 45 m2 = 1 cajón		
Total	4 CAJONES			

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.
Deberá mantener siempre habilitado los 4-cuatro cajones que requieren para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

SEXTO. DICTAMENES INTERNOS:

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría mediante Oficio N° DGDV-2183/23, dentro del dictamen LTA-119/23 de fecha 04-cuatro de octubre del 2023-dos mil veintitrés, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPT/V/150/2023 de fecha 18-dieciocho de julio del 2023-dos mil



OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

veintitrés, mismo que fue realizado conforme a la información, el plano de proyecto presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen, cuyas obligaciones serán indicadas en el cuerpo de la presente resolución.

SEPTIMO. DICTAMENES EXTERNOS:

a) En materia de Protección Civil.

- Mediante oficio SSPCDPC/D/934/24, expediente número PC/791/21/24, tarjeta folio número 275/24 de fecha 07-siete de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, otorga los Lineamientos en materia de Protección Civil, para el uso de Oficinas y Departamentos para el predio ubicado en la calle Arteaga número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en donde se pretende regularizar 13.70 metros cuadrados, en un cambio de uso de edificación de oficina a departamento.

b) Patronato de Bomberos

- Mediante Dictamen y plano con Folio IR23-200 de fecha 01-primer de junio del 2023- dos mil veintitrés, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las Medidas de Prevención, de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios, el cual contiene un proyecto de Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Cambio) para Oficinas Administrativas y Vivienda Multifamiliar Previamente Autorizados para el predio ubicado en la calle Arteaga número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

c) INAH

- Mediante oficio 401.2C.2.116/2023, de fecha 26-veintiseis de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por Centro INAH Nuevo León, en el que se indica que después de realizar una visita de inspección al predio por parte de personal del área de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos de éste Instituto, se tiene que el bien inmueble no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de la poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como establecen los artículos 35, 36 fracción I y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, no forma parte de los catálogos de éste Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE.

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

ACUERDA

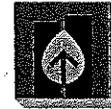
PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y**

LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (2-DOS OFICINAS) Y MULTIFAMILIAR (3-TRES DEPARTAMENTOS), respecto del inmueble ubicado en la calle Arteaga número 1262, en la zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 199.87 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 452.21 metros cuadrados y una regularización de 13.70 metros cuadrados, resultando una construcción total de 465.91 metros cuadrados.

SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

a) EN CUANTO A USO DE EDIFICACIÓN QUEDA CONDICIONADO A LO SIGUIENTE:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 2 al 2 de 2) autorizado al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 4-cuatro cajones requeridos (en predio ubicado en la Calle Arteaga, número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 03-046-024, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso del cajón para personas con discapacidad, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Uso de Edificación para Multifamiliar (3-tres Departamentos) y Servicios (2 Oficinas Administrativas)**.
5. 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.
6. 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).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. 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.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda darseles.
14. 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.
15. 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.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios



OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

17. 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.
18. 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.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. 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.
21. 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.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. 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.

b) La Dirección General para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-2183/23, dentro del dictamen LTA-119/23 de fecha 04-cuatro de octubre del 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite de **Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Cambio de una Oficina a Departamento) en 3-tres Oficinas y 2-Dos Departamentos Previamente Autorizados**, del expediente administrativo L-USDE-000110-23-02 de un predio ubicado en la Calle Arteaga, número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 2

**Deberá cumplir con los siguientes términos
Generales**

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas, techos y edificación por medio de barrido - aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).
2. Deberán contar con programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni 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 9.00 A 18.00 horas (horario común para oficinas), y ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT - 1994), siendo 55 dB(A) de 6:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para departamentos).
6. 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.

7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del agua

14. Es prohibido el derrame o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. 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, charolàs, 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

18. Deberá de Registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos ante la SEMARNAT.
19. 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.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a la vía pública.
21. Deberá contar con una empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que se generen.
22. Deberá contar con el registro del tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativos, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Art. 215 Fracción VI) y deberá de contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 2-dos árboles), y debido a que los cajones están cubiertos, se repusieron al vivero municipal los 2-dos árboles con el pago de cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

24. 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.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

La Secretaría de Desarrollo Urbano podrá realizar visitas para verificar el cumplimiento de éstos lineamientos, condicionado a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor de la aplicación de medidas de seguridad y las sanciones correspondientes.

c) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

De acuerdo a la **Opinión Técnico Vial**, emitida mediante oficio DPT/V/150/2023 de fecha 18-dieciocho de julio del 2023-dos mil veintitrés, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el **proyecto presentado es FACTIBLE desde el punto de vista vial** siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

1. El proyecto presentará un antecedente aprobado para la licencia L-505/17 de fecha 17 de junio del 2017 (Sic). El nuevo proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales aprobadas en el mencionado antecedente. Considerando el bajo impacto vial que causaría este cambio de uso de edificación, se da visto bueno en materia vial condicionado a respetar las siguientes obligaciones, mismas que formaron parte de las obligaciones marcadas en el mencionado antecedente:
2. El proyecto deberá respetar los siguientes Alineamientos Viales de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León entonces vigente, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría:
 - a) Para la calle Arteaga deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.
 - b) Para la calle Porfirio Díaz deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

NOTA: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (sólo en el ochavo).

3. El proyecto deberá resolver su demanda 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.
4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
5. Los cajones de estacionamiento para uso habitacional deberán estar señalados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos indicando a que departamento corresponden.
6. 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.
7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
8. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

9. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo mesetario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos de señalamiento deberán ser a cargo al desarrollador. La Secretaría de seguridad pública y vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
10. Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para laceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera espetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

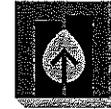
- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones



OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

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

Energía renovable:

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

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

1. En materia de Protección Civil.

Mediante oficio SSPCDPC/D/934/24, expediente número PC/791/21/24, tarjeta folio número 275/24 de fecha 07-
siete de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, otorga los Lineamientos en
materia de Protección Civil, para el uso de Oficinas y Departamentos para el predio ubicado en la calle Arteaga número
1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70
[REDACTED] en donde se pretende regularizar 13.70 metros cuadrados, en un cambio de uso de edificación de oficina a
departamento.

2. Patronato de Bomberos: Mediante Dictamen y plano con Folio IR23-200 de fecha 01-primeros de junio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad en materia Contra Incendios, el cual contiene un proyecto de Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Cambio) para Oficinas Administrativas y Vivienda Multifamiliar Previamente Autorizados para el predio ubicado en la calle Arteaga número 1262, Zona Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] los cuales se tiene por trascritos para todo efecto legal, dado que el oficio de referencia fue previamente notificado al solicitante, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

CUARTO. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

QUINTO. 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.

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

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



Gobierno de Monterrey



Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SDU/00096/2025
EXP. ADM. L-USDE-000110-23-02

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

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

DECIMO. 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 y Nuevo León. Cúmplase.

Fu

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS

ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/MERC/NCCG/BASH

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Alfredo Molina Gutiérrez en su carácter de apoderado siendo las 11 horas del día 09 del mes de Abril del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE Verónica Treviño Aguilera

NOMBRE Alfredo Molina Gutiérrez

FIRMA *[Signature]*

FIRMA *[Signature]*

No. DE GAFETE 214129

IDENTIFICACIÓN INE

08956

ORIGINAL SEDUSCO MONTERREY

MTY
25
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000110-23-02
	Fecha de Clasificación	30 Mayo 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 05-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1..Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Número de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Numero de pasaporte,
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.