



**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL  
DENOMINADA INSTITUTO DE ESPECIALIZACIÓN PARA EJECUTIVOS S.C.**

[Redacted area with number 1]

**PRESENTE.**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
**VISTO**, la solicitud presentada ante esta Secretaría en fecha 22-veintidós de febrero del 2022-dos mil veintidós, por el C. Lic. Armando Vargas Romero, Apoderado Legal de la persona moral denominada **INSTITUTO DE ESPECIALIZACIÓN PARA EJECUTIVOS S.C.**, esta última en carácter de Arrendatario del inmueble ubicado en la **CALLE DOCTOR ÁNGEL MARTÍNEZ VILLARREAL, NÚMERO 485, COLONIA CHEPEVERA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral número [Redacted area with number 2] con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** respecto del predio descrito, el cual tiene una superficie total de **502.18 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-000010-22**, 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 y III, y 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley; artículos 160 BIS fracciones I a IX, 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:

- 1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:**

**I, II y III. Inciso a) Solicitud correspondiente.**

- Presenta solicitud oficial en original para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para **SERVICIO (Oficinas Administrativas)**, para el predio ubicado en Calle Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, Colonia Chenevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [Redacted area with number 2]

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), fracción II inciso a), fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

*Handwritten initials and marks*



**I, II y III. Inciso b) Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 27,619-veintisiete mil seiscientos diecinueve, de fecha 18-dieciocho de julio del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaria Publica Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa a un **"CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE"**, mediante el cual la persona moral denominada **MASSA INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA** representada por la C. **LAURA ICELA OROZCO LOYA**, adquiere la propiedad del inmueble ubicado de la calle doctor Ángel Martínez Villarreal (antes Adolfo Prieto) número 485 de la colonia Chepevera de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, 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.

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3010000068058 de fecha 22-veintidós de febrero del 2022-dos mil veintidós, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de suelo, Factibilidad y lineamientos.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II y IX y Artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Inciso c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta copia simple del Instrumento Número 33,517-treinta y tres mil quinientos diecisiete, de fecha 21-veintiuno de febrero de 1978-mil novecientos setenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaria número 01-uno del Distrito Federal, actuando en el Protocolo de la Notaría número 112-ciento doce; relativa a la constitución de la Sociedad bajo la denominación **"MASSA AUTOMOTRIZ", SOCIEDAD ANÓNIMA** o de su abreviatura **"S.A."**; lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de Escritura número 13,491- trece mil cuatrocientos noventa y uno, de fecha 25-veinticinco de julio de 1985- mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado José Serrano Acevedo, Notario número 24-veinticuatro del Distrito Federal; relativa al cambio de denominación de la empresa **"MASSA AUTOMOTRIZ", SOCIEDAD ANÓNIMA**, a **"MASSA INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA**.
- Presenta copia simple del Instrumento número 21,861-veintiún mil ochocientos sesenta y uno, de fecha 02-dos de marzo de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Alfonso Martín León Orantes, Titular de la Notaria número 238-doscientos treinta y ocho de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), en el cual se designa a la C. **LAURA ICELA OROZCO LOYA** como **Administrador Único** de la sociedad denominada **"MASSA INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANÓNIMA**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil [REDACTED] 3 [REDACTED]

JS. 11/6  
16



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000010-22  
OFICIO No. SDU/03914/2025

- Presenta copia simple del Instrumento número 23,096-veintitrés mil noventa y seis, de fecha 02-dos de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Alfonso Martín León Orantes, Titular de la Notaría número 238-dos cientos treinta y ocho de la Ciudad de México (antes Distrito Federal), en la cual se hace constar el Poder Limitado que otorga **"INSTITUTO DE ESPECIALIZACIÓN PARA EJECUTIVOS", SOCIEDAD CIVIL**, representada por la Licenciada Laura Icela Orozco Loya a favor del señor **ARMANDO VARGAS ROMERO**, otorgándole entre otros, Poder General para Actos de Administración.
- Presenta copia simple de Contrato de Arrendamiento Inmobiliario que celebran por una parte la sociedad **MASSA INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA** representada por la C. Laura Icela Orozco Loya y por otra parte el **INSTITUTO DE ESPECIALIZACIÓN PARA EJECUTIVOS, SOCIEDAD CIVIL** representada por el C. Armando Vargas Romero, respecto del predio ubicado en la calle Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, de la colonia Chepevera, de la ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, con una superficie de 502.18 metros cuadrados, identificado con número catastral **2** acordando que el contrato tendrá una vigencia de cinco años forzosos, comenzando a surtir sus efectos el día 01-primer de junio del 2020-dos mil veinte hasta el 31-treinta y uno de mayo del 2025-dos mil veinticinco; estableciendo en el segundo párrafo de la Cláusula Primera, que es responsabilidad del Arrendatario la obtención de la totalidad de los permisos, licencias o autorizaciones necesarios, ya sea a nivel federal, estatal o municipal, para el giro que se establecerá en el inmueble; contrato que fuera **ratificado** ante el Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en fecha 23-veintitrés de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, según consta en el **Acta Fuera de Protocolo Número (019/60978/21) cero diecinueve diagonal sesenta mil novecientos setenta y ocho diagonal veintiuno**.
- Presenta copia simple de **Escritura Número 6,660-seis mil seiscientos sesenta**, de fecha 12-dos de julio del 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Rafael Aguilar Molina, Titular de la Notaría Número 174-ciento setenta y cuatro del Distrito Federal, relativo a la calidad de **Sociedad Civil** que adopta la persona moral denominada **INSTITUTO DE ESPECIALIZACIÓN PARA EJECUTIVOS**, palabras que se emplearán seguidas de **SOCIEDAD CIVIL** o de su abreviatura **S. C.** Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de Personas Morales de la Ciudad de México, en el folio número 12,704 de fecha 02-dos de mayo del 2001-dos mil uno.
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 22-veintidós de febrero del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual, el C. Armando Vargas Romero otorga a la C. Elizabeth Marroquín Cantú, poder amplio para que en su nombre, trámite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo, respecto al predio ubicado en Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, Colonia Chenevera, identificado con el número Catastral **2** firmando como testigos la **4**
- Presenta copia simple identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **Laura Icela Orozco Loya**, con número de identificación **5** (Administrador único de la sociedad "MASSA INMOBILIARIA" SOCIEDAD ANÓNIMA).
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Armando Vargas Romero**, con código de identificación **5** (Apoderado de la asociación "INSTITUTO DE ESPECIALIZACIÓN PARA EJECUTIVOS" SOCIEDAD CIVIL).
- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **Elizabeth Marroquín Cantú**, con número de identificación **5** (Gestor).
- Presenta copia simple de pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos de la **4** con número de pasaporte **6** (Testigo).

- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Inciso d) Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en Calle Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, 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 anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I II y III. 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. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para SERVICIO (Oficinas Administrativas), para el predio ubicado en Calle Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para SERVICIO (Oficinas Administrativas) para el predio ubicado en Calle Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta juego de planos (01 de 04 al 04 de 04) del proyecto correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Servicio (Oficinas Administrativas), los cuales contienen: planta arquitectónica, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, **localización del predio**, indicando vías públicas servicios públicos y curvas de nivel del predio.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000010-22  
OFICIO No. SDU/03914/2025**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 160 Bis; fracciones I, y V y artículo 164, fracciones I y III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas la Licencia solicitada.
- En cuanto al Estudio de Movilidad, este requisito cabe señalar que no aplica, toda vez que el predio pertenece a un fraccionamiento autorizado, además de que el proyecto arquitectónico presentado, presenta un requerimiento no mayor a 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto en los artículos 160 Bis fracción IX, y 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de estado de cuenta con recibo con Folio LINEA-361685 con fecha 09-nueve de enero del 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2025-veinticinco, para el predio ubicado en Calle Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales **LTA-000164-22** mediante el dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio **DGDV-200/25** de fecha 12-doce de agosto del 2025-dos mil veinticinco, y la ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido en fecha 20-veinte de febrero del 2020-dos mil veinte, en donde no se indica requerir dicho estudio para el predio ubicado en la Calle Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, Colonia Chepevera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 para el giro de Oficinas.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como a lo dispuesto en el artículo 160 Bis, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

**III. Inciso i) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

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

**III. Inciso j) Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

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

**2. 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, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo 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 caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.**
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.**
- V. Presentar plano de localización del predio**
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III fracciones a), b), c), d) e) f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**VI. 4 fotografías exteriores del predio.**

- Presenta 08-ocho Fotografías impresas a color del exterior del predio, dando en el artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

*J. 14/6*  
*W*



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000010-22  
OFICIO No. SDU/03914/2025**

- El giro solicitado es considerado como **Permitido**, por ubicarse en una zona clasificada como **HM-Habitacional Multifamiliar por el Plan de Desarrollo Urbano**, por lo que **No** aplica, lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

### **3. OTROS DOCUMENTOS.**

- Presenta copia simple de comprobante del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo del periodo de facturación 18-dieciocho de octubre del 2021-dos mil veintiuno al 17-diciete de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, con dirección en [REDACTED] <sup>1</sup>
- Presenta Estudio de Análisis de Trayectorias elaborada por ÉOTL geología y geofísica ambiental de fecha junio del año 2022-dos mil veintidós, anexa carta de responsabilidad de fecha de febrero del 2023-dos mil veintitrés, del [REDACTED] <sup>4</sup> y copia simple de cédula profesional Número 8547489.
- Presenta Estudio de Estabilidad de Talud elaborada por ÉOTL geología y geofísica ambiental, de fecha mayo del 2022-dos mil veintidós; anexa carta de responsabilidad de fecha 01-primerio de marzo de 2023-dos mil veintitrés del [REDACTED] <sup>4</sup> y copia simple de cédula profesional Número 5837367.
- Presenta Estudio de Riesgo Geológico elaborada por ÉOTL geología y geofísica ambiental, anexa carta de responsabilidad de fecha 01-primerio de marzo de 2023-dos mil veintitrés del [REDACTED] <sup>4</sup> y copia de cédula profesional con No. 5837367.
- Presenta Estudio de Riesgo Hidrológico elaborada por ÉOTL geología y geofísica ambiental, anexa carta de responsabilidad del [REDACTED] <sup>4</sup> y copia simple de cédula profesional Número 5837367.
- Presenta plano Topográfico, elaborado por EOTL geología y geofísica ambiental, anexa carta de responsabilidad de fecha 01-primerio de marzo de 2023-dos mil veintitrés del [REDACTED] <sup>4</sup> y copia simple de cédula profesional con Número 11801695.
- Presenta oficio de Ingreso de la Manifestación de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2022-dos mil veintidós, así como copia simple de pago por concepto de Ingreso de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Industrial Obra o Actividad Iniciada.
- Allega cd con el proyecto en digital.

### **TERCERO. ANTECEDENTES.**

- Presenta copia simple de Cartulina emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 21-veintiuno de enero del 2019-dos mil diecinueve, bajo el número de Expediente administrativo **TM-000014-19**, mediante la cual se autorizó la DEMOLICION TOTAL de 450.00 metros cuadrados en el predio ubicado en Calle Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, Colonia Chepevera, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>
- Presenta copia simple de Recibo con Folio 3010000056018 con fecha 19-diecinueve de marzo del 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de demolición de construcción y expedición de diversas constancias y certificaciones del expediente administrativo TM-000014-19, del predio ubicado en Calle Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, Colonia Chepevera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

W  
Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 160 BIS y 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

15373

7/16

ORIGINAL SE USO MONTERREY

**NTY**  
AQUÍ SE RESUELVE

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) al e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 1, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 39, 139, 156, 157, 160BIS y 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y XLIX, 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 PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 C**, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO OBISPADO** en donde la zona es clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIO, 3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA, (3.9.4) OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**.

De acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico es: determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: **"...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."**.

**TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA**

De acuerdo a verificación ocular realizada por el C. Arq. Francisco Javier Cabera Tovar verificador adscrito a esta Secretaría, en fecha 01-primer de febrero del 2022-dos mil veintidós, al momento de la inspección pudo constatar los siguientes puntos:

**Punto 1.- "Sin uso de suelo y baldío en su totalidad al momento de la visita de inspección".**

**Punto 2.- "Baldío ya que no existe construcción no se puede cotejar con el plano del proyecto presentado".**

**Punto 3.- "No se puede constatar ya que no han comenzado con los trabajos de construcción".**

**Punto 4.- "Se anexa reporte de Microzonificación indicando los usos de suelo y números oficiales".**

**Punto 5.- "No existen árboles dentro o fuera de predio (banqueta)".**

**Punto 6.- "Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y sus entornos".**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000010-22  
OFICIO No. SDU/03914/2025

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

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

Superficie a dictaminar:					
502.18 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	376.63	0.62	312.33	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	853.71	1.70	852.51	cumple
Área Libre	0.25	125.54	0.38	189.85	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	75.33	0.15	75.45	cumple
N° de Niveles Máximo	4 niveles		4 Niveles		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		3.60 metros		cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

Para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de

Handwritten initials: S. M. M.

15374



requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

**4.1. DESGLOSE DE AREAS.** Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-000010-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total m2	Distribución de áreas
Sótano	275.40	Estacionamiento Cubierto (04-cajones estándar, 01-cajón compacto, 01-cajón para discapacitados), área de elevador, área de limpieza, escaleras y área de jardín.
Planta Baja	303.73	Estacionamiento Cubierto (02-cajones estándar), estacionamiento semi-descubierto (02-cajones estándar), área de elevador, vestíbulo, ½ baño, área de lockers y escalera.
1 Nivel	273.40	Área para 05-Oficinas, Terraza Semi-Descubierta, Baño para Hombres, Baño para Mujeres, Cto. De Limpieza, elevador y escaleras.
2 Nivel	259.96	Sala Polivalente, Sala de Juntas, Baño para Hombres, Baño para Mujeres, Cto. De Limpieza, elevador y escaleras.
3 Nivel	15.42	Área de Azotea y Escalera.
<b>Total</b>	<b>1,127.91</b>	<b>SERVICIO 3.9.-ADMINISTRACIÓN PRIVADA, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS</b>

**4.2. 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.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.9.4 Oficinas Administrativas	30	m2	143.30	5	10- CAJONES (08-Cajones estándar, 01-cajón compacto, 01 cajón para discapacitados)	*CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	05 CAJONES					

\*Siempre y cuando en la Licencia de Uso de Suelo y/o en la de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

**QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.**

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o

*J. Mc*



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000010-22  
OFICIO No. SDU/03914/2025

*con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."*

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000010-22, esta Secretaría, emitió resolución del Alineamiento Vial dentro del expediente número **TV-000114-20** en fecha 25-veinticinco de febrero del 2020-dos mil veinte, respecto al predio ubicado en Doctor Ángel Martínez Villarreal, Número 485, colonia Chepevera, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio; es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

#### SEXTO. OPINIONES TECNICAS.

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

• Oficio No. **DGDV-200/2025, LTA-000164-22** de fecha 12-doce de agosto del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Oficinas Administrativas), en el predio ubicado en Calle Doctor Ángel Martínez Villarreal, número 485, Colonia Chepevera, de esta ciudad, identificado con el expediente catastral **2** que en lo siguiente se transcribe:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994)
2. 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 Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey)
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar negativamente su integridad (fracción II del artículo 79 del Reglamento de RPA e IUM).
4. 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 que pueda afectar negativamente su integridad (fracción I del artículo 79 del Reglamento de RPA e IUM).
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 de RPA e IUM)
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento (artículo 158 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, de acuerdo con su origen o composición (artículo 66 de RPA e IUM).
8. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas, canales, etc.; con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. 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.

11. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública (artículo 77 del RPA e IUM).
12. Debido a que el predio se encuentra baldío, deberá solicitar el permiso de desmonte previo a la etapa de Construcción y Operación.
13. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 1.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón por cada 100 m<sup>2</sup> de área jardinada, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 5 árboles) y debido a que los cajones estarán cubiertos y semi cubiertos deberá reponerlos al vivero municipal y realizar el pago de cuotas de salario mínimo correspondiente.
14. 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.

**b) 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:**

• Oficio **DPT/V/066/2023** de fecha 26-veintiséis de abril del 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, concluyendo que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

1)El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al artículo 64 el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la calle Ángel Martínez Villarreal deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

3)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.

4)Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

**Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

**Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

SP. 140  
15



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000010-22  
OFICIO No. SDU/03914/2025

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;  
IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8) Se presenta un estudio de trayectorias vehiculares para el proyecto, el cual señala factible el funcionamiento vehicular al interior del desarrollo, a lo que se le da visto bueno considerando que el proyecto cumple con la normativa en materia vial y a los bajos volúmenes que generará un desarrollo de estas dimensiones.

9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

10) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

11) El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que se propone con doble circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**ARTÍCULO 64.** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

12) Los pasillos de circulación vehicular deberán tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que cuenta con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al pasillo de circulación de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. En los tramos donde se proponen cajones de estacionamiento paralelos al pasillo de circulación, el ancho de pasillo mínimo será de 3.00 metros.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

13) La rampa vehicular que presenta el proyecto deberá respetar una pendiente máxima del 15% debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.

15) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

16) 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 aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de 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 el 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.

17) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

18) El Desarrollado queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

19) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

#### SEPTIMO. DICTÁMEN EXTERNO.

• Mediante Oficio No. SAY-PCM/D/3443/21, bajo Expediente No. PC/1163/19/21, Tarjeta Folio No. 641/21 de fecha 12-doce de agosto del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Oficinas Administrativas, dando un total por construir de 1,123.17 m<sup>2</sup>, para el predio ubicado en Calle Ángel Martínez Villarreal, Número 485, Colonia Chepevera, esto en el Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000010-22  
OFICIO No. SDU/03914/2025**

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y XLIX, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, en el inmueble ubicado en la **CALLE DOCTOR ÁNGEL MARTÍNEZ VILLARREAL, NÚMERO 485. COLONIA CHEPEVERA EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] **2** el cual tiene una superficie total de 502.18 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** La presente no autoriza la licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

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

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

**QUINTO.** 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.

**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

15/16

*S. 14/15*

15377



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.

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

**OCTAVO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

*F.G.M.*



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

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

SCS/ OCRA/ JEGH/ ALGL/ BASH

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Elizabeth Marroquin Cantu en su carácter de apoderada siendo las 11:37 horas del día 11 del mes de Marzo del año 2016.


EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubia Paz Delgado  
FIRMA [Signature]  
No. DE GAFETE 247614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Elizabeth Marroquin Cantu  
FIRMA [Signature]  
IDENTIFICACIÓN: 5

### CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000010-22
	Fecha de Clasificación	13 de Abril de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de Inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.