



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA ASOCIACION DENOMINADA IGLESIA ADVENTISTA DEL SEPTIMO DIA UNION A.R.
DOMICILIO: [REDACTED] 1
PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-000084-21 se ha dictado por la Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
VISTO. - La solicitud presentada ante esta Secretaría el día 24-veinticuatro de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, por la IGLESIA ADVENTISTA DEL SEPTIMO DIA UNION DEL NORTE A.R., como propietario y la IGLESIA ADVENTISTA DEL SEPTIMO DIA SECCION REGIOMONTANA A.R. como comodatario del inmueble ubicado en la Calle RÍO LERMA NÚMERO 2008, EN LA COLONIA MITRAS SECTOR CENTRO, DEL MUNICIPIO DE MONTERREY e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con la que pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 900.00 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-000084-21, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracción I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite de 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:

Fraciones I incisos a) y a), II. Inciso a) y III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS), ubicado en la calle Río Lerma con No. 2008, en la Colonia Mitras Sector Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II, inciso a) y 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 del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fraciones I inciso b), II inciso b) y III Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de la factibilidad. Pago de derechos correspondiente.

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 10,379-diez mil trescientos setenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo González Fuentes, Notario público Titular de la Notaría Pública número 22, con ejercicio en el primer Distrito Registral, referente al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES, donde se menciona como la parte compradora a la Asociación denominada IGLESIA ADVENTISTA DEL SEPTIMO DIA UNION DEL NORTE, ASOCIACION RELIGIOSA, respecto a los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 los cuales quedaron inscritos ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en el Primer Distrito de Monterrey del Estado de Nuevo León bajo [REDACTED] 3
- Presenta copia simple del Contrato de Comodato que celebran por una parte y como Comodante, la C. Norma Villegas Moreno Representante Legal de IGLESIA ADVENTISTA DEL SEPTIMO DIA UNION DEL NORTE, ASOCIACION RELIGIOSA y por otra parte como Comodatario, la IGLESIA ADVENTISTA DEL SEPTIMO DIA SECCION REGIOMONTANA, ASOCIACION RELIGIOSA, representada por la C. Karina Isabel Osoria Flores, del inmueble marcado con expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Calle Río Lerma Número 2008, en la Colonia Mitras Centro en Monterrey Nuevo León, en donde Ratifican en todas y cada una de sus partes el contenido del COMODATO, registrado en el Libro Uno de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número (068/63,234/18). Notaría Número 68-sesenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco González Salazar.

- 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025

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 copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de suelo y licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$4,215.72 (cuatro mil doscientos quince pesos 72/100 M.N.), con número de recibo folio 3450000046295 de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2021- dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000084-21 al expediente catastral **2**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción 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 del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Escritura 98,460-noventa y ocho mil cuatrocientos sesenta de fecha 24-veinticuatro de octubre del año 2016-dos mil dieciséis pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público 50-cincuenta del Distrito Federal, en la cual hace constar **LA PROTOCOLIZACION DE LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA CONSTITUCION DE "IGLESIA ADVENTISTA DEL SEPTIMO DIA UNION DEL NORTE", ASOCIACION RELIGIOSA**, que otorgan los señores Martín Eduardo Arámburo Escobar y Norma Villegas Moreno, como Representantes Legales de dicha Asociación, Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **3**
- Presenta copia simple de Oficio **AR-02/6996/2016** en la Ciudad de México de fecha 07-siete días del mes de julio del año 2016-dos mil dieciséis; emitido por la Subsecretaría de Población, Migración y Asuntos Religiosos de la Dirección General de Asociaciones Religiosas; mediante la cual se determinó procedente la solicitud de registro constitutivo como asociación religiosa de la agrupación denominada **IGLESIA ADVENTISTA DEL SÉPTIMO DÍA UNIÓN DEL NORTE**; así como certificado de registro constitutivo número SGAR/92:19/2016.
- Presenta copia simple de Escritura 99,960-noventa y nueve mil novecientos sesenta de fecha 19-diecinueve de julio del año 2018-dos mil dieciocho pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público 50-cincuenta del Distrito Federal, en la cual hace constar **LA PROTOCOLIZACION DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE LA "IGLESIA ADVENTISTA DEL SEPTIMO DIA SECCION REGIONMONTANA", ASOCIACION RELIGIOSA**, en la cual compareció la Contadora Público Karina Isabel Osoria Flores. como Delegado Especial de dicha Asamblea. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el **3**
- Presenta copia simple de Oficio **AR-02/6667/2018** en la Ciudad de México de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho; emitido por la Subsecretaría de Población, Migración y Asuntos Religiosos de la Dirección General de Asociaciones Religiosas; mediante la cual se determinó procedente la solicitud de registro constitutivo como asociación religiosa de la agrupación denominada **IGLESIA ADVENTISTA DEL SÉPTIMO DÍA SECCIÓN REGIONMONTANA**; así como certificado de registro constitutivo número SGAR/92:46/2018.
- Presenta copia simple de **Escritura 50,291-cincuenta mil doscientos noventa y uno** de fecha 16-dieciséis de agosto del año 2019-dos mil diecinueve pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la cual hace constar **LA PROTOCOLIZACION DE LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA CONSTITUCION DE "IGLESIA ADVENTISTA DEL SEPTIMO DIA SECCION REGIONMONTANA", ASOCIACION RELIGIOSA**, que otorgan los señores César Noé Turrubiates Gutiérrez, César Valenzuela Tinoco y Daniel Eduardo Álvarez Domínguez y la señora Karina Isabel Osoria Flores. como Representantes Legales de dicha Asociación. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo **3**
- Presenta Carta Poder Simple en formato oficial de fecha 17-diecisiete días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el **C. Norma Villegas Moreno** como representante legal de la sociedad denominada **"IGLESIA ADVENTISTA DE SEPTIMO DÍA UNIÓN DEL NORTE, A.R."** en su carácter de propietario del predio ubicado en la calle Río Lerma. Número 2008. Colonia Mitras Sector Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** mediante el cual otorga poder a favor de la **C. Leticia Rodríguez Briones** para que realice los tramites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; Nombrando como testigos a los **4**
- Presenta copia simple de identificación oficial PASAPORTE de los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la **C. Norma Villegas Moreno** con número de pasaporte **5** (Apoderada de la sociedad denominada **IGLESIA ADVENTISTA DE SEPTIMO DÍA UNIÓN DEL NORTE, A.R.**).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Karina Isabel Osoria Flores** con código de identificación **6** (Representante legal de la sociedad denominada **IGLESIA ADVENTISTA DE SEPTIMO DÍA UNIÓN DEL NORTE, A.R.**).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Leticia Rodríguez Briones** con código de identificación **6** (Gestor).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025

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

Fraciones I inciso d), II inciso d) 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 la calle Río Lerma con No. 2008, en la Colonia Mitras Sector Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]
- 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. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- 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 inciso d), II inciso d) 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 del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fraciones I inciso e), II inciso e) y III inciso e). Indicar el uso de suelo que 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 Servicios (Oficinas Administrativas) el predio ubicado en la calle Río Lerma con No. 2008, en la Colonia Mitras Sector Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]
- Presenta juego de planos (1 de 3 al 3 de 3) del proyecto correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general.

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

Fraciones I inciso f) 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.

- 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. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- En cuanto al Estudio de Movilidad, este requisito cabe señalar que no aplica, toda vez que el predio pertenece a un fraccionamiento previamente autorizado, además que el proyecto arquitectónico presentado presenta un requerimiento no mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

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

Fracción 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 impresión de estado de cuenta del predial de pago en Línea-347430 de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Río Lerma con No. 2008, en la Colonia Mitras Sector Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]



S. M. P.

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-221/23 mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-2631/23 de fecha a los **21-veintiún días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés** y la ficha ambiental debidamente sellada por el Departamento de Ecología en fecha de recibido a 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la Calle Río Lerma, Número 2008, en la Colonia Mitras Sector Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral número **2** para el giro de Oficinas Administrativas.

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

Fracción 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 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.

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

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

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

- No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, 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.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la factibilidad y lineamientos de los usos de suelo, y Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis 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 (A), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III en sus respectivos incisos a), b), c), d), f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción VI del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. - 04-cuatro Fotografías exteriores del predio.

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento al artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción VII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. - En caso de que el inmueble esté 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 artículo, por lo que se da cumplimiento al artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción VIII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. - 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, de acuerdo a lo establecido en el artículo 160 Bis fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de 78.15 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4a.

Por otra parte, 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:

Requisitos para la obtención de regularización de construcciones según su Tipo:

Considerando que la **Regularización** de construcción es de 78.15 metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO 4a, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa); siendo los siguientes:

1. **Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**
 - Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Norma Villegas Moreno, Apoderada Legal de la Asociación denominada Iglesia Adventista del Séptimo Día Unión del Norte, A.R., como propietario, del predio ubicado en la calle Río Lerma con No. 2008, en la Colonia Mitras Sector Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS).**
2. **Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;**
 - 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.
3. **Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;**
 - No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.
4. **Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.**
 - Presenta juego de Planos oficiales (1 de 3 al 3 de 3) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. Norma Villegas Moreno, Representante Legal de la Asociación Denominada Iglesia Adventista del Séptimo Día Unión del Norte, A.R. y por el Asesor de Seguridad Estructural el Ingeniero Civil **4** con cédula profesional 3921469 sobre el predio que nos ocupa.



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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos, A)** del artículo 311 fracción I inciso b) y fracción I inciso c), II inciso c) y III inciso c), 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.

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos, A)** del artículo 311 fracción III inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **sin número**, emitido en fecha 27-veintisiete de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto, relativo a los inmuebles que nos ocupan, identificados con los números de Expediente Catastral [REDACTED] en el cual se señala que no se prevé modificación la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colindan los predios.

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 número **SAY-PCM/D/0494/2020** de fecha 17-diecisiete de Febrero del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey dentro del Expediente número **PC/1368/15/18**, Tarjeta Folio número **0205/20**; indica los Lineamientos y Recomendaciones en materia de protección civil para el Proyecto de Oficinas Administrativas, ubicado en la calle Rio Lerma #2008 Col. Mitras Sector Centro, Monterrey, Nuevo León; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

9. Estudio de impacto vial.

- Este requisito se considera de acuerdo a cada proyecto en específico y no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 copia simple del dictamen estructural elaborado por la empresa **SIE Servicios de Ingeniería Especializada** de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en la cual asume su responsabilidad el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 3921469.

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,
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos, A)** y a su vez es requerida en la fracción II inciso b) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado C) de los numerales 4, (5, 6), 10 respectivamente.

Fracción III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado.

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de dicha Licencia.

Fracción VI. Pago de derechos correspondientes.

- 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. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitada.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025

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

- I. Solicitud Oficial, 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 apartado **Cumplimiento de Requisitos, A)** y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); I inciso g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado **C)** numeral 4.

Fracción 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 apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** fracción II inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Regularización).

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

- Presenta copia simple de plano e Instructivo con Oficio No. 12236/SEDUE/2019 dentro y del expediente S-131/2019 de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se aprobó la **Fusión** de los predios siguientes: a) Predio marcado con el número 5, con superficie de 450.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [redacted] y b) Predio marcado con el número 32, con superficie de 450.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [redacted] para formar 01-un lote, con superficie de 900.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número [redacted] el cual queda inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en el Primer Distrito de Monterrey, registrado bajo e [redacted]

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

- Anexa 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías del interior del predio.

Fracción IX. Alineamiento Vial.

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C), numeral 7.

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

- Presenta copia simple del dictamen estructural elaborado por la empresa SIE Servicios de Ingeniería Especializada de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en la cual asume su responsabilidad el Ingeniero Civil [redacted] con cédula profesional número 3921469.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, C) numeral 10, primer párrafo.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VII.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VIII.

Fracción XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presento ficha ambiental ante la entonces Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-221/23 con número de oficio DGDV-2631/23 de fecha a los 21-veintiún días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés.

J.S. 146



Fracción XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- 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. También por otra parte deberá anexar el 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;

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); I inciso e); III inciso e); II inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción I inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción 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.

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos A), fracción III inciso f) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de recibo de pago expedido por la Comisión Federal de Electricidad, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1
- Copia del plano del fraccionamiento Mitras Centro, inscrito bajo el [REDACTED] 3
- Allega CD con el proyecto en digital.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que 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) a la 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 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45 BIS, 139, 156, 157, 160 BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025**

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** dando frente a la calle Río Lerma en una Zona Clasificada como **HM- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** es considerado como **PERMITIDO**.

TERCERO. INSPECCIÓN OCULAR.

De acuerdo a la verificación ocular realizada por el C. Inspector Juan Martín Rodríguez Jiménez, con número de gafete 006-15, en fecha 23 de veintitrés del mes de Abril del 2021, se hace constar que: 1.- Se hace constar que: el uso de suelo que se le da es de Oficinas; 2.- Se hace constar que: Existe construcción y Si corresponde al plano presentado, solo que aún no habilitan el área de jardín; 3.- Se hace constar que: Si cuenta con cajones de estacionamiento; 5.- Se hace constar que: Se anexa reporte fotográfico del interior y exterior del inmueble y su entorno.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción:

Área Autorizada: 323.88 m2
Área por regularizar: 78.15 m2
Construcción Total: 402.03 m2

Datos del Uso de Edificación:

M2 de Edificación por Regularizar: 402.03 m2
Edificación Total: 402.03 m2

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

	M2 autorizados	M2 Por Regularizar	M2 Totales	Desglose De Áreas
Planta Baja	323.88	78.15	402.03	Acceso principal, recepción, servicios sanitarios hombres y mujeres, site, almacén, sink, oficina 1, oficina 2, baño, oficina 3, con almacén, fuente, área de capacitación, oficina 4, oficina 5, baño, distribuidor, área de copiado, comedor, oficina 6, oficina 7, oficina 8, oficina 9, área de libros área jardinada, estacionamiento para 03-tres cajones, baño vigilancia, área de acceso y salida para estacionamiento para 07-siete automóviles y área de jardín.
Total	323.88	78.15	402.03	OFICINAS ADMINISTRATIVAS

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONFORMIDAD A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN 2013-2025 (Vigentes)

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	900.00 METROS CUADRADOS				OPINION	
	Lineamientos	NORMA		PROYECTO		
		COEF	M2	COEF		M2
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	675.00	0.46	402.03	Si cumple	
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	1.70	1,530.00	0.46	402.03	Si cumple	
AREA LIBRE	0.25	225.00	0.54	497.97	Si cumple	
ÁREA JARDINADA	0.15	135.00	0.16	145.67	Si cumple	
No. de Niveles Máximo	4.00 NIVELES		1.00 NIVEL		Si cumple	
Altura máxima por Nivel	4.00 M		3.60 M		Si cumple	

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.

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará

S. M.

19064



en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que cuenta con una altura menor a los 4.00 metros.

SEPTIMO. 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 se aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
3.9.4 Oficinas Administrativas	1-un cajón cada 30.00 m2	120.23 m2 / 30.00 = 4-cuatro cajones	9 cajones = (8 cajones + 1 cajón discapacitados)	Si cumple
REQUIERE UN TOTAL	04- cuatro cajones			

*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial sin número de fecha a los 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2018- dos mil dieciocho, respecto a los predios ubicados en la calle Río Lerma con No. 2008, en la Colonia Mitras Sector Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 en el cual se indica que NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

NOVENO. DICTAMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. DGDV-2631/23, LTA-221-23 de fecha a 21-veintiún días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-000084-21 ubicado en la Calle Río Lerma con No. 2008, en la Colonia Mitras Sector Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio DPTDU/V/158/2021 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2021- dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta copia simple de oficio No. SAY-PCM/D/0494/2020 de fecha 17-diecisiete días del mes de febrero del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Oficinas Administrativas, ubicado en Calle Río Lerma No. 2008, Colonia Mitras Sector Centro de Monterrey identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como , contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta copia simple de documento y plano con Folio IR23-178 de fecha 03-tres días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento, que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (regularización), y Uso de Edificación para (Oficinas Administrativas), a desarrollarse en el predio ubicado en la calle Río Lerma No. 2008, en la Colonia Mitras Sector Centro, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 de 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.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025

dél Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, 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, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS) en el inmueble ubicado en la CALLE RÍO LERMA CON NO. 2008, EN LA COLONIA MITRAS SECTOR CENTRO EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral [redacted] con una superficie total de 900.00 metros cuadrados, con un área de construcción autorizada de 323.88 metros cuadrados, 78.15 metros cuadrados de construcción por regularizar dando un total de 402.03 metros cuadrados de construcción y de uso de edificación.

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO donde da frente a la calle Río Lerma en una zona clasificada como HM- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR en el cual el uso solicitado para 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, se considera como PERMITIDO, donde lo solicitado se considera FACTIBLE, cumpliendo con los lineamientos urbanfsticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Servicios (Oficinas Administrativas), deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
5. La presente licencia de construcción (Regularización) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
6. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
7. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

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

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 3 al 3 de 3) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento 09-nueve cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, 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 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.

Handwritten initials and signatures: LW, JS, MR



11/17



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025

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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 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 dárseles.
 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
 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.
- c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV- 2631/23 y dictamen LTA-221/23 de fecha 21-veintiún días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable 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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025**

(numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).

2. Deberán contar con un 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 o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para oficinas).
6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistema de sonido, música, intercomunicación alarmas, 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. Deberá colocar trampas de aceites y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árboles de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 06-seis árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

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

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/158/2021- de fecha a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2021- dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible lo siguiente:**

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Calle Rio Lerma deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del 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, 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 de ser de 2.50 x 4.50 metros.

- 4) Se deberá disponer de al menos un cajón 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 este último, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

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;

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) 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.

- 6) Los accesos vehiculares al estacionamiento a los cajones de estacionamiento y a las zonas de accesibilidad universal, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025**

- 7) El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 6.00 metros de ancho por proponer 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.
- 8) El pasillo de circulación deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros debido a que se propone doble circulación. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo. No se deberá de utilizar los pasillos de circulación como estacionamientos.
- 9) 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.
- 10) El desarrollo queda obligado a que la operación que preste, 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.
- 11) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

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

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

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lava vajillas 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

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

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Y a su vez la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior con fundamento en lo señalado en el artículo 327 de la ley referida.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000084-21
OFICIO NÚMERO: SDU/04505/2025

por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) 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 Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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

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

SCS/ OCRA/ JEGH/ IBS / date

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Samuel Donato Ramírez Zavala en su carácter de apoderado siendo las 10:18 horas del día 16 del mes de Enero del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

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

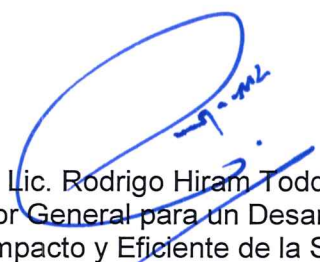
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Samuel Donato Ramírez Zavala
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN 6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-00084-21
	Fecha de Clasificación	02 de marzo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de Pasaporte, 6. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.