



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO A.C. y A EL C. GENARO LEVINSON MARCOVICH
DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2026-dos mil veintiséis. -----

VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000070-24-03, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, por la C. Elvira Ileana García Cantú en su carácter de representante legal de la persona moral denominada CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO A.C. y a él C. GENARO LEVINSON MARCOVICH propietario del predio ubicado en la AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR, NÚMERO 1001, COLONIA LAS MITRAS, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (TECNOLÓGICOS Y UNIVERSIDAD, CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL Y CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA), para la totalidad de la superficie de terreno de 400.00 metros cuadrados, con una construcción total de 587.57 metros cuadrados y con número de expediente administrativo L-USDS-000070-24-03.

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracción

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial de trámite firmada por la C. Elvira Ileana García Cantú en su carácter de apoderada legal de "CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO A.C.", titular del predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (TECNOLÓGICOS Y UNIVERSIDAD, CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL Y CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA), signado también por el Director Responsable de Obra la [REDACTED]

[REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] 4 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, cumplimiento con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

III. Inciso b). - Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 6,383.91 (seis mil trescientos ochenta y tres pesos 91/100 M.N), con número de folio 3170000033416 de fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000070-24-03 al expediente catastral [REDACTED] 2

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

III Inciso c). - Documento que acredite la personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de la [REDACTED] 5 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 29-veintinueve días del mes de enero del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe de la Licenciada María Magdalena Ovalle Garza, Titular de la Notaria Publica Número 114-ciento catorce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo a la **Constitución de la Asociación Civil** denominada **CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO, ASOCIACIÓN CIVIL**; además se constituye el Comité Directivo, en el cual figura la C. Elvira Ileana García Cantú como secretario de la Asociación Civil Inscrita Registro Público de la Propiedad y del Comercio Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de [REDACTED] 5 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 21-veintiún días del mes de abril del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativo a **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ASOCIADOS** de la Asociación denominada **CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO, ASOCIACIÓN CIVIL** mediante la cual se nombra como DIRECTOR de la Asociación a la señora **Elvira Ileana García Cantú** a quien se le otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración en el Área Laboral, Poder General para Actos de Dominio, Poder General Cambiario y Facultades de Substitución. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de [REDACTED] 5 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2023-dos



EXP. ADM: L-USDS-000070-24-03
N° DE OFICIO: SDU:01728/2026

mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Pablo Quiroga González, Titular de la Notaría Pública Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual compareció la señora Elvira Ileana García Cantú, en su carácter de Director de la Asociación Civil denominada **"CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO, ASOCIACIÓN CIVIL"**, quien otorga y confiere indistintamente a favor de los Licenciados Javier Darío Villanueva García, Juan Carlos García Rosales, Abigail Ortiz Morales, Juan Antonio Rodríguez Rodríguez, **José Rafael Bocardo de la Peña**, Génesis Monserrat Rico Vázquez y Emanuel Isai Rodríguez Ochoa un Poder General para Pleitos y Cobranzas con Facultades Generales y Especiales, Poder General para Actos de Administración y Poder General para Actos de Administración en Materia Laboral.

- Presenta copia simple de Carta Poder de fecha 08-ocho días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual la C. Elvira Ileana García Cantú, Apoderada Legal de la Asociación Civil **"CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO ASOCIACIÓN CIVIL"**, propietario del predio ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² quien otorga poder a favor de los C.C. **José Francisco Camacho Castillo** y **Annette Sofía Quiroz del Valle** para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León permiso para Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación (Regularización) para Servicio (Tecnológicos y Universidad. Centro de Actualización Profesional y Centro de Educación a Distancia), nombrando como Testigos la [REDACTED] ³
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Genaro Levinson Marcovich expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] ⁶ (Cesionario de la Fiduciaria BANCO DE CRÉDITO Y SERVICIO, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Elvira Ileana García Cantú expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] ⁶ (Representante Legal de la Asociación denominada CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO, ASOCIACION CIVIL).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. José Francisco Camacho Castillo expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] ⁶ (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Annette Sofia Quiroz del Valle expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] ⁶ (Gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] ³ expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] ⁶ (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [REDACTED] ³ expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] ⁶ (Testigo).

Acreditación de personalidad (Opción de Estacionamiento)

- Presenta copia simple de [REDACTED] ⁵ en el Municipio de China, Nuevo León a los 07-siete días del mes de septiembre del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Francisco González Cantú, Titular de la Notaría Pública Número 92-noventa y dos, con ejercicio en este Municipio; mediante la cual se constituye la Sociedad Mercantil denominada **"GONCAN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de las siglas **S.A. DE C.V.**, Inscrita ante el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el

5

- Presenta copia simple de [REDACTED] 5 en la Ciudad de China, Estado de Nuevo León a los 13-trece días del mes de abril del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Francisco González Quintanilla, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 92-noventa y dos, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Noveno Distrito Registral del Estado de Nuevo León y con residencia en esta ciudad; relativo a Asamblea General Extraordinaria de Accionista de la Persona Moral denominada "**GONCAN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**"; mediante la cual se nombra como Apoderados de la Sociedad a los señores Licenciados César González Cantú y **David González Cantú**. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. David González Cantú expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 6 (Apoderado Legal de la empresa denominada GONCAN S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. José Rafael Bocardo de la Peña expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 6 (Apoderado Legal de la sociedad denominada CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO, A.C.).

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

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

- Presenta copia simple de Instructivo con número de oficio **SEDUSO/20974/2022** dentro del número de expediente administrativo **L-000112-22**, de fecha 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA SERVICIOS (PREPARATORIA, TECNÓLOGICOS Y UNIVERSIDAD Y CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL)** para el inmueble ubicado en la Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 400.00 metros cuadrados.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis., fracción XI de la Reforma Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta juego de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN)**



EXP. ADM: L-USDS-000070-24-03
Nº DE OFICIO: SDU/01728/2026

PARA SERVICIO (TECNOLÓGICOS Y UNIVERSIDAD, CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL Y CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA), 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, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción X de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- En cuanto al estudio de Movilidad, este requisito no aplica, toda vez que el predio pertenece a un fraccionamiento previamente autorizado, por lo que se anexa plano de Colonia Las Mitras, aprobado por la Comisión de Planificación aprobado bajo el Acta Nuevo 298-XX en fecha 17-dieciséis días del mes de diciembre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro; además que el proyecto arquitectónico presentado, no tiene un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

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

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

- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-51/25 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de Oficio GDV-0022/26 de fecha 27 días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiseis; en donde no se indica requerir la Manifestación de Impacto Ambiental y su resolutivo para el predio ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico 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 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

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

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

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en el **artículo 160 Bis**, fracciones I,II,III,IV, V, VI,VII,VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud.

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M² - mil quinientos metros cuadrados;



XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (A), y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a), c), e), b), e), d), h), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 18-dieciocho días del mes de febrero del año 1974-mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público Titular de la Notaría Número 58-cincuenta y ocho, de este Municipio, relativo a **Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio e Irrevocable** sobre el inmueble ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras; en el cual comparecen la señora Leonor Martínez Castillo viuda de Camacho como la "FIDEICOMITENTE" y por otro lado los señores Ingeniero Jaime Woldenberd Marcovich y Doctor Genaro Levinson Marcovich como los "FIDEICOMISARIOS"; así como del señor Licenciado Jesús Montañón García en representación y como Delegado Fiduciario de **FINANCIERA DE FOMENTO, SOCIEDAD ANÓNIMA** como la "FIDUCIARIA". Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] Con cancelación de hipoteca de fecha 04-cuatro días del mes de abril del año 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, de hipoteca número 2056 de fecha 17-diecisiete días del mes de mayo del año 1973-mil novecientos setenta y tres.
- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 18-dieciocho días del mes de julio del año 1984-mil novecientos ochenta y cuatro pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en este Municipio, relativo a **CONVENIO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE FIDEICOMISARIO** en el cual figura el señor Doctor Genaro Levinson Marcovich en calidad de Cesionario. Inscrita ante del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Presenta [REDACTED] en original en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León de fecha 06-seis días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Tlaloc Cantú Cantú, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 88-ochenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante la cual se certifica el documento correspondiente a Convenio Modificatorio al Contrato de fecha 07-siete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, celebrado por una parte entre el Dr. Genaro Levinson Marcovich como "el ARRENDADOR" y por otra parte la asociación civil denominada "**CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO ASOCIACION CIVIL**," representada por la C. **Elvira Ileana García Cantú** como "el ARRENDATARIO"; así como la C. Olga Ruth García Cantú como "el OBLIGADO SOLIDARIO" en el cual se concede el uso o goce del inmueble ubicado en Avenida Simón Bolívar Número 1001, Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; el cual tendrá una vigencia de 05-cinco años, iniciando en fecha 07-siete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, para concluir el 06-seis días del mes de enero del año 2030-dos mil treinta.

Acreditación de Propiedad de Predio en Arrendamiento (Opción de Estacionamiento).

- Presenta copia simple de [REDACTED] 5 en el Municipio de China, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de octubre del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Francisco González Cantú, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 92-noventa y dos, con ejercicio en este Municipio: relativo a **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Calzada Francisco I. Madero, Número 2924 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; donde figura la empresa denominada GONCAN, S.A. DE C.V., como la parte compradora. Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 5

- Presenta copia simple de [REDACTED] 5 a los 06-seis días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Tlaloc Cantú, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 88-ochenta y ocho, la cual contiene **Contrato de Arrendamiento** que celebrado en fecha 01-primer día del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León; celebrado por una parte por David González Cantú, como Administrador General y Representante de la persona moral denominada "GONCAN, S.A. DE C.V." como "EL ARRENDADOR" y por otra parte persona moral denominada **CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO, ASOCIACIÓN CIVIL**, representada por el ingeniero José Rafael Bocardo de la Peña; mediante el cual se da en arrendamiento al Arrendatario 04-cuatro cajones de estacionamiento en el interior del edificio ubicados en el tercer piso, de la Avenida Francisco I. Madero Poniente, Número 2924 en la Colonia Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, el plazo de duración de este contrato será de 05-cinco años a iniciar el día 01-primer día del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, para concluir el plazo estrictamente forzoso el día 01-primer día del mes de junio del año 2027-dos mil veintisiete.

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

- Presenta copia simple de Recibo de pago con Folio 401F-1405 de fecha 18-dieciocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de impuesto predial 2025-dos mil veinticinco, correspondiente del primer bimestre al sexto bimestre respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

VI). - Cuatro fotografías exteriores del predio.

- Presenta 11-once fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores y 07-siete fotografías interiores), dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VI, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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



- El predio se encuentra en una zona clasificada como CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO, donde el giro de Centro de Actualización Profesional y el giro Centro de Educación a Distancia se consideran como PERMITIDOS y para el giro de Tecnológicos y Universidades se considera como CONDICIONADO por el Plan de Desarrollo Urbano, sin embargo de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, NO le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico.

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 y 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmada por el C. Genaro Levinson Marcovich, en su carácter de propietario y por la C. Elvira Ileana García Cantú, representante legal de la asociación **CONSORCIO EDUCATIVO MEXICANO A.C.**, en su carácter de titular del predio ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² signado también por el Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural, la [REDACTED] ³ con cedula profesional número [REDACTED] ⁴ quien manifiestan su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro y escrito de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, sobre el predio que nos ocupa.

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

- Presenta copia simple de recibo de facturación expedida por TELMEX, TELEFONOS DE MÉXICO S.A.B. DE C.V., correspondiente al periodo facturado del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección en [REDACTED] ¹

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

- Presenta carta Responsiva de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra, signada por la [REDACTED] ³ con número de cédula profesional [REDACTED] ⁴ para el predio ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²
- Presenta carta Responsiva de Peritaje Estructural de fecha 12-doce días de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, signada por la [REDACTED] ³ con número de cédula profesional [REDACTED] ⁴ para el predio ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] ²

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

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

- 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 **587.57** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual establece que: *"...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:*

Considerando que la Regularización de construcción es de **587.57** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8, (obligatorios), 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;**
- 4. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra**
- 5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;**
- 6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos **A)**, y requerida a su vez en la fracción III en sus respectivos incisos a) y e); apartado **B)** fracciones II, X y IV; del presente resolutivo.

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

- Se subsana ya que se solicita la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Edificación (Regularización) para Servicio (Tecnológico y Universidad, Centro de Actualización Profesional y Centro de Educación a Distancia).

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



- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

7. Alineamiento vial;

- Presenta copia simple de resolutivo de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000233/23** de fecha a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que **Si** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante mencionar que deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Simón Bolívar y Calle Sayula; así como deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina de las dos vialidades antes mencionadas.

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;

- Mediante oficio **SSPCDPC/D/4592/23**, bajo Expediente No. **PC/664/24**, Tarjeta Folio No. **1317/23** de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de **Tecnológico y Universidad, Centro de Actualización Profesional y Centro de Educación a Distancia**, en materia de Protección Civil, para el predio ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitas, esto en el Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral **2** realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

9. Estudio de impacto vial.

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

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

- Presenta Peritaje Estructural de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por la **3** con número de cedula profesional **4** manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural mediante escrito de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al proyecto ubicado en la **Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitas** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando Primero, A) fracción III incisos e); B) fracción II, X y IV; C) numeral 10; respectivamente, del presente resolutivo.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;
- IX. Alineamiento Vial;
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;
- 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;
- 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; y



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

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el Resultando Primero, A) fracción III inciso a), c), e) y b; B) fracciones II, IV, VII, VIII, X, XII y XIII, C) numeral 7 y 8; del presente resolutivo.

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 Resultando Primero, A) fracción III, inciso e) del presente resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Edificación (Regularización) para Servicio (Tecnológico y Universidad, Centro de Actualización Profesional y Centro de Educación a Distancia).

VII. Derogado.

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

- Presenta 11-once fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores y 07-siete fotografías interiores), impresas a color.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el Resultando Primero, C) numeral 10; del presente resolutivo.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta original de ficha ambiental con fecha de recibido el 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el predio ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia La Mitas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] para el giro de Tecnológico y Universidad, Centro de Actualización Profesional y Centro de Educación a Distancia.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 6,383.91 (seis mil trescientos ochenta y tres pesos 91/100 M.N), con número de folio 3170000033416 de fecha 20-veinte días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-0000070-24-03 al expediente catastral [REDACTED] ²

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

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

- El solicitante estable en solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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;

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

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; 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 Resultando Primero **A)** fracción III incisos c), a), e) y b; **B)** fracciones II y X; **D)** fracción V, **E)** fracciones V, XIV, XV y XVI; del presente resolutivo.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para Comerciales y/o de Servicio con más de 24 cajones de estacionamiento, así como para la Licencia de Edificación; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

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

G) Otros Documentos

- Presenta Escrito dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible; de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante la cual se solicita la compensación de área verde; esto debido a la solicitud de la Licencia de Construcción (Regularización); además anexa copia simple de Oficio Número 2024-24C0017691 de fecha 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante la cual se enuncian los antecedentes inscritos ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.



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 incisos a), b) y c), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo, de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, incisos a) y c), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1., II, punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II y III, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO** dando frente a la Avenida Simón Bolívar clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIO (3.18.7 TECNOLÓGICO Y UNIVERSIDAD)** se considera **CONDICIONADO** y **SERVICIO, (3.18.9 CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL Y 3.18.10 CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA)**, se consideran como **PERMITIDOS**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es "... a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el considerando segundo del presente resolutivo, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...". Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos de suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: *En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.*

II. Contaminación: *No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;*

III. Impacto Vial: *Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.*

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

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI-Corredor Mediano Impacto** frente a Avenida Simón Bolívar, por lo que le son aplicables los Requerimientos: **II. Contaminación**, **III. Impacto Vial** y **IV. Seguridad** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales da cumplimiento de la siguiente manera:

Requerimiento II. Contaminación: Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Oficio N° **GDV-0022/2026, LTA-51/25** de fecha 27 días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir.

Requerimiento III. Impacto Vial: Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una Opinión Técnico Vial mediante oficio número **PRT/241/2025** de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, a través del cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, donde se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Seguridad: Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio No. **SSPCDPC/D/4592/23**, bajo el expediente No.



PC/664/24, Tarjeta Folio No. 1317/23 de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual emitió lineamientos de seguridad para el uso de Tecnológico y Universidad, Centro de Actualización Profesional y Centro de Educación a distancia, en materia de Protección Civil, del predio ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitas, esto en el Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] y 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.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo a verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 12-dóce días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, por el [REDACTED] con número de gafete [REDACTED] personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente administrativo [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Al momento de la visita se pudo observar que el uso de suelo del predio actual es de un centro educativo de diseño de modas e imagen, corroborando las plantas arquitectónicas con el predio, coincide la distribución, las áreas y los accesos proyectadas en planos a excepción del área verde que no cuenta con la misma".

Punto número 2.- "Cotejando las plantas arquitectónicas presentadas con el predio actual, coincide la distribución y las áreas proyectadas en plano a excepción del área verde".

Punto número 3.- "El plano tiene proyectados 5 cajón de estacionamiento cubiertos los cuales existe el espacio correspondiente. En exterior al sur del predio no cuenta con área verde habilitado espacio para cajones de estacionamiento".

Punto número 4.- "Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

Punto número 5.- "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno".

De acuerdo a verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete 116790, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente administrativo [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1.- "Que el inmueble antes mencionado corresponde a plantel educativo privado el cual se encuentra habilitado y está compuesto por dos niveles, áreas libres y estacionamiento. Dicho plantel cuenta con cajones de estacionamiento en otro predio colindante".

Punto número 2.- "Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra verificar que los espacios y distribuciones corresponde de acuerdo al plano de proyecto anexado".

Punto número 3.- "El inmueble cuenta con 5 cajones de estacionamiento, además cuenta con cajones de estacionamiento en otro inmueble colindante ubicado sobre la Calle Sayula con número oficial 123".

Punto número 4.- "Se anexa reporte fotográfico del inmueble".

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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, **Centro** y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] cuenta con antecedente de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, bajo el Número de expediente administrativo **L-000112-22**, con No. de Oficio **SEDUSO/20974/2022** de fecha 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, en el cual se fijaron los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 400.00 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	300.00	0.74	296.76	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1,400.00	1.47	587.57	cumple
Área Libre	0.25	100.00	0.26	103.24	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	60.00	*0.00		*cumple
N° de Niveles Máximo	10 Niveles		2 Niveles		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		3.20 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.

*Con respecto al Coeficiente de área verde (CAV), de acuerdo al artículo 166, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León... "Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) éste podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerado el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado"



Por lo cual se presentó copia simple de oficio número 2024-24C0017691 de fecha 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; enlistando los antecedentes del predio identificado con el expediente catastral **2** emitida por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

*Al respecto la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió Oficio DGDV-1611/24 de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual se solicita compensar al vivero municipal la cantidad de 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medidos a 1.20 m de altura por incumplimiento del arbolado en área jardinada, además de pagar una cuota de salario mínimo por reposición de mano de obra; por lo tanto, se presenta copia simple de factura Número 11762 y Carta Compromiso emitidas por Viveros Tamez de Allende de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro por la cantidad de 01-un árbol nativo de 3"-tres pulgadas; además anexa copia simple de pago de Reposición de Arbolado del expediente L-USDS-000070-24-03, expedido por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000034953 de fecha 07-siete días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, dando cumplimiento al requerimiento solicitado por dicha Dirección.

4.1 ALTURAS

Así mismo, Para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de 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 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 este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

4.2 DESGLOSE DE AREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 por Regularizar:	587.57 m ²
M2 de Construcción total:	587.57 m ²
Barda por Construir:	19.43 ml

Datos de Uso de Edificación

M2 por Regularizar:	587.57 m ²
M2 de Edificación total:	587.57 m ²
Número de cajones de estacionamiento:	09-cajones de estacionamiento (05-cajones en predio y 04-cajones en Arrendamiento como opción de estacionamiento)
M2 de Estacionamiento techado:	73.00 m ²

4.3 CUADRO 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-USDS-000070-24-03 presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Nivel	M2 Por Regularizar:	Total M ²	Distribución de áreas
Planta baja	296.76	296.76	Estacionamiento para 09-cajones [05-cajones cubiertos (01-cajón para discapacitados y 04-cajones estándar) y en el área de opción de estacionamiento (04-cajones estándar)], recepción, área polivalente, administración, 02-archivos, administración, 02-área de audiovisual y área de terraza descubierta.
1er. Nivel	290.81	290.81	Áreas de servicios sanitarios, 02-aulas universidad, departamento escolar, 02-aula de centro de educación a distancia, 01-aula de centro de actualización profesional, biblioteca, cafetería, almacén, dirección, auditorio y sala de maestros.
Total	587.57	587.57	3.18.7 TECNOLOGICOS Y UNIVERSIDAD, 3.18.9 CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL Y 3.18.10 CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA

4.4 ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO OBISPADO

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		
3.18.7 Tecnológicos y Universidad	20.00	m²	26.84 m²	01 cajón	09-cajones [05-cinco cajones cubiertos dentro del predio (04-cajones estándar y 01-cajón para discapacitados) y 04-cajones en arrendamiento como opción de estacionamiento en el predio identificado con el expediente catastral 70)11-075-002]	*SI CUMPLE
3.18.9 Centro de Actualización Profesional	0.25	Aula	01 Aula	04 cajones		
3.18.10 Centro de Educación a Distancia	30.00	m²	40.06 m²	01 cajón		
REQUIERE UN TOTAL	06-SEIS CAJONES					

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

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de



Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.”

*De acuerdo a lo establecido por el artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios.

Por lo cual se presenta Contrato de Arrendamiento para el uso de 04-cuatro cajones de estacionamiento en el interior del edificio, ubicados en el tercer piso del predio de Avenida Francisco I. Madero Poniente, Número 2924, en la Colonia Las Mitras Sur en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; por lo cual se da cumplimiento al requerimiento de cajones solicitado.

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

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

- Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000070-24-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente PT-ALVI/000233/23 en fecha 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001. Colonia Las Mitras en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, por lo que deberá respetar límite de propiedad para la Avenida Simón Bolívar y Calle Sayula; así como también deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina de las vialidades antes descritas.

SEXTO. DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

- Mediante oficio SSPCDPC/D/4592/23, bajo Expediente No. PC/664/24, Tarjeta Folio No. 1317/23 de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Tecnológico y universidad, centro de actualización profesional y centro de educación a distancia, en materia de Protección Civil de Monterrey, del predio ubicado en Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras, en el Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia. Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20, 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y LII, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (TECNOLÓGICO Y UNIVERSIDAD, CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL Y CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA)**, respecto del predio ubicado en la **AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR, NÚMERO 1001, COLONIA LAS MITRAS EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral **2** para la totalidad de la superficie de terreno de 400.00 metros cuadrados, con una construcción total de 587.57 metros cuadrados.

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

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 y 2 de 2)** 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 los 05-cinco cajones de estacionamiento (01-un cajón para Discapacitados y 04-cuatro cajones estándar) en predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar, Número 1001, Colonia Las Mitras en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)11-075-009 y 04-cuatro cajones de estacionamiento en predio ubicado en Avenida Francisco I. Madero Poniente, Número 2924, Colonia Mitras en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, cedidos por contrato de arrendamiento; 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 **SERVICIO (TECNOLÓGICOS Y UNIVERSIDAD, CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL Y CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA)**.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la 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 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.

- b) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio GDV-0022/2026 y dictamen LTA-51/25 de fecha 27 días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiseis, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante RPA e IUM):

Generales

1. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019).
2. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por los propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de los predios que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1. de la NAE).

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 (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para universidades).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 79 del RPA e IUM).
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción 1 del artículo 74 del RPA e IUM).
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IBM).
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades del Centro Educativo, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
15. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen, naturaleza o composición (artículo 66 del RPA e IUM).
16. 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).

Manejo de Residuos Sólidos

17. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (artículo 168 en especial fracción III de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).



18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y las normas oficiales que resulten aplicables y los Residuos de manejo especial y los sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, las normas ambientales estatales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y de Protección Ambiental e Imagen Urbana.
19. 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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
20. Deberá contar con los servicios de empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen. (artículos 172 y 172 Bis de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).

Reforestación

21. El expediente cuenta con el oficio DIDC-9933-2024, con fecha de recibido 12 de julio de 2024, mediante el cual la Dirección para un Desarrollo Compacto comunica a esta Dirección que el proyecto no cumple con el área verde (requiere 60.00 m²) y que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey: "Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV), este podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerado el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción, se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado", por lo que, debido a la falta de área verde, se deberá compensar 01-un árbol nativo de al menos 02-dos pulgadas; por otra parte, deberá cumplir con el número de árboles en estacionamiento, a razón de 1-un árbol por cada dos cajones, los cuales, para el caso de cajones a cielo abierto ("no techados", "libres" o "descubiertos"), deberán ser plantados en el sitio y, para el caso de cajones techados ("cubiertos"), deberán ser compensados en vivero autorizado.

Dado que el expediente L-USDS-000070-24-03 cuenta con el antecedente LTA-55/24, ingresada ante esta Dirección el 10 de abril de 2024, y que mediante oficio de no emisión de lineamientos por falta de pago de 3-tres árboles por cajones cubiertos, emitido por esta Dirección y notificado el 29 de abril de 2024, se solicitó el cumplimiento correspondiente. Posteriormente, los Lineamientos Técnicos Ambientales fueron notificados a la Dirección para un Desarrollo Integral Compacto y Eficiente el 6 de junio de 2024, acreditándose además el pago correspondiente mediante la factura con folio 11601, por concepto de 3-tres árboles nativos de 3" (tres pulgadas) de diámetro, y se hace constar que el expediente cuenta con copia del pago realizado al municipio con fecha 23 de mayo de 2024.

Posteriormente, en fecha 25 de marzo de 2025, se ingresó ante esta Dirección la solicitud para lineamientos bajo el expediente LTA-51/25, en donde se anexa copia de los pagos anteriormente mencionados y, adicionalmente, se integra la factura con folio 11762 correspondiente al pago de 1-un árbol nativo de 3" (tres pulgadas) de diámetro, así como copia del pago realizado al municipio, ambos recibidos el 7 de agosto de 2024. Asimismo, se anexa al expediente la factura con folio E-9944 correspondiente al pago de 2-dos árboles nativos de 2" (dos pulgadas) de diámetro, junto con la copia del pago al municipio realizado el 4 de junio del año 2025 y los cuales fueron ingresados ese mismo día.

Derivado de la suma de las facturas presentadas, se acredita un total de 6-seis árboles pagados, por lo que se tiene por cumplida y debidamente solventada la obligación de compensación de arbolado requerida para el presente expediente.

Imagen Urbana

22. 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.
23. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento

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

- c) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/241/2025 de fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de dos planos oficiales del proyecto y demás documentales anexados al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- 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.
- 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.
- Se deberán 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 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) 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 que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumplimiento con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.



EXP. ADM: L-USDS-000070-24-03
N° DE OFICIO: SDU:01728/2026

- 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. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto en el interior como en su zona de accesos y estacionamiento 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.
- El proyecto presenta una alternativa de estacionamiento a distancia en un predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero 2924 de la Colonia Mitras Sur de acuerdo a contrato de arrendamiento presentado, el cual deberá cumplir con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Artículo 50.-En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. **Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios;** en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

- a. Derogada
 - b. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;
 - c. Derogada
 - d. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;
 - e. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.
- Los cajones propuestos como opción de estacionamiento 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.
 - La presente opinión vial solo corresponde a la revisión del proyecto indicando. No corresponde a la revisión del proyecto donde se ubica el estacionamiento público o privado del predio que se arrendará como alternativa de estacionamiento, el cual deberá tener su permiso correspondiente.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico presentado dio cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del Reglamento Para las

Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo de integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

d) Deberá respetar lo indicado en el Opinión Técnica Estructural con oficio No. PRT/187/2025 de fecha a los 04-cuatro días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 125, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, el cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción



- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:

- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- 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. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.**

CUARTO. En cuanto a la licencia de uso de edificación se estará a lo ordenado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el cual establece "... La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido...". En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

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

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

SEPTIMO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

EXP. ADM: L-USDS-000070-24-03
N° DE OFICIO: SDU:01728/2026

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. Expídase la presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE**

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO

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

SCS/OCRA/MACS/ALGL/AMMR

Lo que notifico a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse José Francisco Camacho, quien dijo ser apoderado, y se identificó con INE; siendo las 1:28 horas del día 16 del mes junio del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubi Por Delgado

CREDENCIAL OFICIAL No. 247614

FIRMA: [Firma]

EL C. NOTIFICADO:

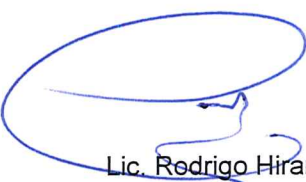
NOMBRE: José Francisco Camacho

IDENTIFICACIÓN OFICIAL 6

FIRMA: [Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000070-24-03
	Fecha de Clasificación	14 de Agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 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 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.