



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA S.A. DE C.V; DOMICILIO

[Redacted address information]

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
--- VISTO, el expediente administrativo No R-000018-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 15 quince de abril del año 2021-dos mil veintiuno, por parte de la persona moral denominada **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA, S.A. DE C.V;** a través de su apoderado legal el C. **Ricardo Javier Guerra Villarreal**, respecto del inmueble ubicado en **calle San Francisco número 100, de la Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey Nuevo León**, e identificado con el expediente catastral No. [Redacted] ² solicitud a través de la cual se pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 16-DIECISEIS OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SOMETER A AUTORIZACION PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL Y CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRA**, en la totalidad de la superficie de terreno 777.45 metros cuadrados, del inmueble antes descrito. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta y en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

I.- CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV, VI, VII, X, 316, 325 y 319 fracción IV de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) 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.

[Handwritten signatures and initials]



Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la construcción (Regularización) de 15.06 metros cuadrados, entra en la categoría V. TIPO 4^a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 mt² de construcción.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Regularización, siendo los señalados en el artículo 125, el cual establece "REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES SEGÚN SU TIPO" por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

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

• Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Ricardo Javier Guerra Villarreal, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA, S.A. DE C.V.** en su carácter de propietario, del predio ubicado en la Avenida San Francisco número 100. Fraccionamiento Lomas de San Francisco del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **Licencia de construcción (regularización), Uso de Edificación (regularización) para Multifamiliar (06-seis unidades tipo departamento), 16-dieciseis Oficinas Administrativas y 01-un local Tipo Tienda de Especialidades previamente autorizados, Someter a Autorización de Proyecto de Ventas de Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arq. [REDACTED] 3** con cedula profesional 537256, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 26-veintiseis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos (1 de 6 al 6 de 6) con Oficio No. **SEDUE 6542/2017**, con No. de Expediente Administrativo **L-000409-16**, de fecha 21-veintiún días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, 12-DOCE OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (6-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, para el inmueble ubicado en la calle San Francisco. s/número, fraccionamiento Lomas de San Francisco de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 777.45 metros cuadrados, y una construcción autorizada de 3,361.92 metros cuadrados.

• Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 9 al 9 de 9) con Oficio No. **SEDUE/24015/2023**, con No. de Expediente Administrativo **L-000189-22**, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) QUE CONSISTE EN AUMENTAR DE 12 A 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, Y MULTIFAMILIAR (6-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, para el inmueble ubicado en la Avenida San Francisco, número 100, colonia Lomas de San Francisco de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie de 777.45 metros cuadrados, y una construcción modificada de 3,289.60 metros cuadrados.

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

Este requisito, No aplica para una construcción 4^a.

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

• Presenta juego de planos arquitectónicos (1 de 6 al 6 de 6) en formato oficial correspondientes al trámite de la **Licencia de construcción (regularización), Uso de Edificación (regularización) para Multifamiliar (06-seis unidades tipo departamento), 16-dieciseis Oficinas Administrativas y 01-un local Tipo Tienda de Especialidades previamente autorizados, Someter a Autorización de Proyecto de Ventas de Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra**, con contenido de los mismos: plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, tablas del proyecto de ventas en condominio, los cuales se encuentran firmados por el C. Ricardo Javier Guerra Villarreal, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA, S.A. DE C.V.** en su carácter de propietario y el Director Responsable de Obra, la Arq. [REDACTED] 3 con cedula profesional 537256.



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

• Presenta copia simple de la escritura pública número 47,827 cuarenta y siete mil ochocientos veintisiete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, al 28-veintiocho días del mes de noviembre del año 2014-dos mil catorce, ante la fe del licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado, comparecen como la parte compradora el señor Ingeniero Ricardo Javier Guerra Villarreal, quien comparece en representación de la Sociedad denominada **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que es dueño de legitima propiedad y pleno dominio del inmueble identificado con el expediente catastral [redacted] la cual fue inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

• Presenta copia simple de la escritura pública número 26,424 veintiséis mil cuatrocientos veinticuatro, en Monterrey, Ciudad Capital del Estado de Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de febrero del año 2000-dos mil, ante la fe del licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notaría Pública número 37-treinta y siete, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, hace constar la Escritura Constitutiva de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable, el señor Alfonso García Villarreal, por sus propios derechos ya demás en representación de las Sociedad BIENES RAICES Y DERIVADOS; SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de presidente del consejo de administración de dicha Empresa, y el señor Arquitecto Ricardo Guerra Sepúlveda por sus propios derechos y además en representación de la sociedad INMUEBLES Y DESARROLLOS URBANOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de Director General de dicha empresa, manifestación, que con el objeto de realizar actividades mercantiles que se precisan en el estatutos es su voluntad y en este acto constituyen una SOCIEDAD MERCANTIL ANONIMA, bajo la denominación de "**INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA**" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [redacted]

• Presenta acta fuera de protocolo número 87,654-2013 (ochenta y siete mil seiscientos cincuenta y cuatro), en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 07 siete días del mes de febrero del año 2013 dos mil trece, ante el licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público número Treinta y siete, con ejercicio en este Municipio, hace constar y certifica que en esta fecha compareció el Arquitecto Ricardo Juan Guerra Sepúlveda, en representación de la empresa **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en el cual otorga poder a favor de los señores **JOSÉ LUIS SÁNCHEZ OLGUÍN Y RICARDO JAVIER GUERRA VILLARREAL, poder para actos de administración**, por este conducto el apoderado generales se obliga a estar y pasar por todo lo que sus apoderados hicieron en el legal desempeño de este poder autorizándolos para ejercitar sus facultades de forma conjunta o separada.

• Presenta copia simple de la escritura pública número 5,505 cinco mil quinientos cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, al 08-ocho días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del licenciado Gustavo Federico Cerrillo Ortiz, Notario Público número 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el Estado de Nuevo León, en la cual la Sociedad Denominada **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA**" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cual se designan como apoderados Generales de la Sociedad, a Arq. Ricardo Juan Guerra Sepúlveda, Sra. Dora Alicia Villarreal Guerra y Ing. Ricardo Javier Guerra Villarreal a quienes se les otorgan los siguientes poderes y facultades, mismos que se ejercen de manera individual, Poder General para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio, Poder para Pleitos y Cobranzas, poder General para actos de Representación y Poder Cambiario. inscrita ante el Registro Público del Comercio, en boleta de inscripción con Folio Mercantil Electrónico [redacted]

• Presenta copia simple de Identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Ricardo Juan Guerra Sepúlveda, con código de identificación [redacted] (Apoderado General de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA**" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE).

• Presenta copia simple de Identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Ricardo Javier Guerra Villarreal con código de identificación [redacted] (Apoderado con Actos de Dominio de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA**" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE).

• Presenta copia simple de Identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. José Luis Sánchez Olguin, con código de identificación [redacted] (Apoderado General de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA**" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE).

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;



- Presenta copia simple de comprobante predial con número de folio LINEA-356515 de fecha de pago 02-dos de enero de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial del primer al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, emitido dentro del expediente administrativo No. TV-000501-15, de fecha 14-catorce días del mes de agosto del año 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Verde de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 para las vialidades Avenida San Francisco y la calle San Antonio deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escritura, deberá respetar un ochavo con longitud de curva de 6.957 metros en la esquina en la intersección de ambas vialidades, No se prevé la modificación de los tramos en la Vía Pública con la que colinda el predio .

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 DPCE-SAP-AR-098-2025, de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de riesgos y de Seguridad en materia de protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), (16 DIECISEIS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, predio ubicarse en Avenida San Francisco 100, Colonia Lomas de San Francisco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente administrativo [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de planos (1 de 4 al 4 de 4) y Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 02-dos días del mes de febrero de 2021-dos mil veintiuno, en cual la Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió mediante reporte IR21-020 los lineamientos en materia de seguridad como Medidas de prevención de riesgos y de seguridad, para el predio ubicado en la Avenida San Antonio número 100, Colonia Lomas, en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de impacto vial.

- En materia de Vialidad y tomando en cuenta que las modificaciones del proyecto respetan la configuración vial aprobada (accesos, salidas, pasillo de circulación, disposiciones de cajones de estacionamiento, respecto al proyecto aprobado del administrativo L-000409-16 y L-00189-22, se concluye que el proyecto deberá de cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad, deberá respetar lo indicado en el oficio PRT/071/2024, de fecha 01-primer día del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría.

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble

- Presenta Reporte de Revisión Estructural del Inmueble, realizado por el Ing. [REDACTED] 3 con cedula profesional 1831567 de fecha 21-veintiuno días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en la cual indica la responsabilidad como asesor en seguridad estructural para los trabajos de construcción de la obra ubicada en la Avenida San Francisco número 100. Lomas de San Francisco, Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

B) Requisitos para el trámite de Licencia de proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316), 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.



OFICIO SDU/04385/2025
EXP. ADM: R-000018-21

- 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; y

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, **Inciso A), numerales 5, (4 y 10), 2 y 6, respectivamente**, señalados en el artículo 125, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del presente resolutivo.

V. Pagar los derechos correspondientes.

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;**
II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos I, **inciso A), numerales 1, 5, 6 y 4** respectivamente, señalados en el artículo 125, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del presente resolutivo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio y plano de construcción autorizada, estos se encuentra incluido dentro del juego de Planos arquitectónicos (1 de 6 al 6 de 6), correspondiente al trámite de las **Licencia de construcción (regularización), Uso de Edificación (regularización) para Multifamiliar (06-seis unidades tipo departamento), 16-dieciseis Oficinas Administrativas y 01-un local Tipo Tienda de Especialidades previamente autorizados y Someter a Autorización de Proyecto de Ventas de Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra**, con contenido de los mismos: plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas y curvas de nivel.

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

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos I, inciso A), numeral 2, del presente resolutivo.

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

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotos interiores del predio.

IX. Alineamiento Vial;

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos I, inciso A), numeral 7, del presente resolutivo.

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos I, inciso A) numeral 10, del presente resolutivo.

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

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos I, inciso A), numeral 8, primer párrafo del presente resolutivo.

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;

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

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

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, además cuenta con una Licencia previamente autorizada, como se describe en el apartado de Cumplimiento de Requisitos II, inciso A) numeral 2.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

• Presento ficha ambiental la cual se envió a la antes denominada Dirección de Ecología la cual emitió lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-000163/2021 con número de oficio 1645/2021 de fecha a los 14-catorce de junio de 2021-dos mil veintiuno, anexo al presente resolutivo.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

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

D) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325).

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;

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;

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

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos I, **Inciso A), numerales 5, 5, 2, 4 y 9**, y excepto las fracciones III y VII las cuales se dan en el **inciso C), fracción V y XV**, en el apartado del artículo 162 El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, del presente resolutivo.

E) Para el trámite de constancia de terminación de obra, para proyecto autorizado, se requiere cumplir con lo indicado en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo los requisitos señalados en el artículo 123; el propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado.

• Presenta carta responsiva de fecha 26-veintiseis de julio de 2024- dos mil veinticuatro, en la cual el Director Responsable de Obra el Arquitecto [REDACTED] número de cédula 537256, da fe bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado, para el inmueble ubicado en la Avenida San Francisco número 100, Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, del Proyecto de Ventas en Condominio (Régimen en Condominio), Constancia de terminación de obra y regularización para Multifamiliar (06-seis unidades tipo departamentos), 16 dieciséis oficinas administrativas y 01-un local comercial Tienda de especialidades.



OFICIO SDU/04385/2025
EXP. ADM: R-000018-21

F) Deberá cumplir con lo indicado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, siendo los requisitos señalados en el artículo 319 fracción IV incisos, Concluidas las obras de edificación, el interesado deberá solicitar la Constancia de Terminación de Obras; y cumplirá con lo siguiente;

- a) Solicitud correspondiente;
- c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- d) Documento que acredite la personalidad jurídica;
- y e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos I, **inciso A), numerales 1, 6, 5 y 2** respectivamente, señalados en el artículo 125, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León del presente resolutivo.

b) Pago de los derechos correspondientes;

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

G) Para el trámite de Autorización del Proyecto de Ventas en Condominio, para proyecto autorizado, se requiere cumplir la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, siendo los requisitos señalados en el artículo 319 fracción VI incisos:

a) Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos I, **inciso A), numeral 1** del presente resolutivo.

b) Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes.

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos I, **inciso A), numeral 2** del presente resolutivo.

c) Plano de proyecto de ventas en condominio;

- Presenta juego de planos arquitectónicos (1 de 6 al 6 de 6) en formato oficial correspondientes al trámite de la **Licencia de construcción (regularización), Uso de Edificación (regularización) para Multifamiliar (06-seis unidades tipo departamento), 16-dieciseis Oficinas Administrativas y 01-un local Tipo Tienda de Especialidades** previamente autorizados, **Someter a Autorización de Proyecto de Ventas de Condominio Vertical y Constancia de Terminación de Obra**, con contenido de los mismos: plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, tablas del Proyecto de Ventas en Condominio, los cuales se encuentran firmados por el C. **Ricardo Javier Guerra Villarreal**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA, S.A. DE C.V.** en su carácter de propietario y el Director Responsable de Obra, el Arq **3** con cedula profesional 537256.

d) Programa y presupuesto de obra;

- La Construcción se encuentra totalmente terminada según consta en Acta de Verificación ocular de fecha 01 primer día del mes de diciembre de 2023 dos mil veintitrés.

e) Título que acredite la propiedad del predio;

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos I, **inciso A), numeral 5** primer párrafo del presente resolutivo.

f) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

- Presenta Certificado de Libertad de Gravámenes original de fecha 18 dieciocho de junio de 2024, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Público de la Propiedad y del Comercio el C. Lic. Pedro Alejandro Benavides Gonzalez, quien certifica que la propiedad inscrita a favor de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA. SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, bajo el **4**

No registra en su margen constancia vigente alguna de que este grabada con hipoteca, embargo natura



fideicomiso ni de algún otro modo siendo las características de dicha propiedad la siguiente, Lote de terreno marcado con el número 1 uno de la manzana 152 ciento cincuenta y dos del Fraccionamiento Lomas de San Francisco de esta ciudad, con una superficie total de 777.45 metros cuadrados.

g) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico;

Este requisito se subsana toda vez que dentro del mismo trámite se solicita la **Constancia de Terminación de Obra.**

h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

- Presenta Proyecto Jurídico del Régimen en Condominio Vertical sobre un terreno y el edificio en el construido, que otorga la empresa INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE por conducto del señor Ingeniero Ricardo Javier Guerra Villareal, en el lote de terreno marcado por el número 1 uno de la manzana número 152 ciento cincuenta y dos, Fraccionamiento Lomas de San Francisco de esta Ciudad, con una superficie total de 777.45 metros cuadrados.

i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos I, **inciso A), numeral 6** del presente resolutivo.

j) Pago de los derechos correspondientes; y

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

k) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos I, **inciso A), numeral 5** del presente resolutivo.

H) Otros Documentos.

- Presenta copia simple de recibo de facturación del servicio telefónico, expedido por Teléfonos de México. S.A.B. de C.V. para efecto de señalar domicilio convencional con dirección en l. **1** para oír y recibir notificaciones.

- Presenta copia de pago de cuotas por la reposición de arbolado para el expediente R-000018-21, de fecha 08-ocho de junio de 2021, dos mil veintiuno, número de folio 3400000005334.

- Presenta copia de factura de Viveros y Pastos Allende, S/ de R. L. de C.V. por la cantidad de 20 veinte arboles con número de factura Serie: A Folio 19369 de fecha 27 veintisiete de mayo de 2021, dos mil veintiuno.

- Presenta Carta Compromiso de fecha 27 veintisiete de mayo de 2021, en la cual el Vivero denominado Viveros y Pastos Allende, S. de RL de C.V. se compromete a entregar la cantidad de 20 árboles encino siempre verde de 2 pulgadas del tronco medidos a 1.20 mts. Al vivero del Municipio de Monterrey.

- Allega CD con el proyecto en digital.

III. ANTECEDENTES

- Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos (1 de 6 al 6 de 6) con Oficio No. **SEDUE 6542/2017**, con No. de Expediente Administrativo **L-000409-16**, de fecha 21-veintiún días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, 12-DOCE OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR (6-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, para el inmueble ubicado en la



OFICIO SDU/04385/2025
EXP. ADM: R-000018-21

Avenida San Francisco, s/número, fraccionamiento Lomas de San Francisco de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 777.45 metros cuadrados, y una construcción autorizada de 3,361.92 metros cuadrados.

• Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 9 al 9 de 9) con Oficio No. **SEDUE/24015/2023**, con No. de Expediente Administrativo **L-000189-22**, de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) QUE CONSISTE EN AUMENTAR DE 12 A 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, Y MULTIFAMILIAR (6-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, para el inmueble ubicado en la calle San Francisco, número 100, colonia Lomas de San Francisco de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 777.45 metros cuadrados, y una construcción modificada de 3,289.60 metros cuadrados. y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones VII, 319 fracciones VI y VII, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACION Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expedientes catastrales [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**, encontrándose en una zona identificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, que de acuerdo al apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso A), numeral 2 primer párrafo del presente resolutivo, ya cuenta con el uso autorizado.

Lo anterior, considerando el último párrafo del artículo 93 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece: **"...La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o confirmación..."**; y el Artículo 7 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, dispone que: **"...los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaría (...) lo anterior sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquiera otros derechos adquiridos que hayan obtenido los particulares de conformidad con la Ley, el Plan, este Reglamento y demás disposiciones relativas..."**

A su vez, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, establece en su artículo Transitorio Quinto, lo siguiente: **"...QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación..."**; señalando el Transitorio Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo siguiente: **"...Noveno. Las autorizaciones,**



licencias o permisos otorgados con anterioridad a la presente Ley quedarán vigentes por el plazo que fueron expedidas..."; y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: **"...ARTÍCULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento...";** resultando de esta manera procedente la presente solicitud.

TERCERO. VERIFICACION OCULAR. En fecha de 01-primer día del mes de diciembre del 2023-dos mil veintitrés personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la Avenida San Francisco número 100 en el Fraccionamiento Lomas de San Francisco en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "...que tras de constituirme frente del inmueble de referencia, pude constar que al mismo se da uso de tintorería, departamentos y preparado para oficinas, en el inmueble ya no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación alguno, se encuentra totalmente terminados, tras de un recorrido por la edificación se pudo constar que la misma si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, si se respetan los metros cuadrados de construcción, niveles, accesos, áreas libres, si se respeta el uso de las áreas y de los accesos a las áreas de estacionamiento, no se habilita el área de jardín en el pasillo posterior, en este existe un firme de concreto, además que a un costado del cajón que se identifica como número 29 existe una edificación de aproximadamente 3.00 por 4.00 metros de un nivel y se utilizaría como cuarto de equipo o instalaciones, disminuyendo con esto el área libre 12.00 metros cuadrados y modificación esta área de estacionamiento, cabe hacer ña referencia de que el área que ocupan los cajones 29, 30 y 31 se cuenta con adoquín ecológico y el área jardinada que se representa no se habilita, si existen algunos cajones con elevadores en el área del sótano, sin estar el total de los representados en el plano del proyecto, el cajón número 29 no se habilita como cajón para discapacitados.

Nota: En cuanto a la construcción identificada, es la que se pretende regularizar en el trámite solicitado, en cuanto al área de jardín presenta fotografías de la habilitación de la misma y el cajón de discapacitados se reubica al cajón 31

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY . Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con el número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:

Superficie a dictaminar: 777.45 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	583.09	0.68	531.36
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	3,887.25	4.25	3,304.66
AREA LIBRE	0.25	194.36	0.32	246.09
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	116.62	0.15	116.72
Nº de Niveles Máximo	12 niveles		08 nivel	
Altura máxima por nivel	4.00		**4.10 y 5.14	
Densidad	150 viv/ha // 1viv c/66.66 777.45 / 66.66=11viv		6-seis viviendas	

** en cuanto a la altura fue aprobada en el antecedente identificado con el número de expediente administrativo L-000409-16, en el apartado de CONSIDERANDO, fracción V, del mismo.



QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	2 Cajones	VIV	6 viv	12	43 cajones	cumple
2.2 Local Comercial (tipo tiendas de especialidades)	1 cajón	30 m2	56.84 m2	02		
3.9.4 Oficinas Administrativas	1 cajón	35 m2	969 m2	28		
Total	Requiere 42 cajones					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la Unidad Básica de Servicio efectiva de las actividades solicitadas.

SEXTO. DESGLOSE DE AREAS DEL PROYECTO.

Datos de la Construcción

Área Autorizada Existente:	3,289.60	m2
Área Construida por Regularizar:	15.06	m2
Total de Construcción:	3,304.66	m2
Cajones de Estacionamiento:	43- cuarenta y tres cajones (351.00 m2 estacionamiento techado)	

Datos de la Edificación

Área Autorizada:	3,289.60	m2
Área Construida por Regularizar:	15.06	m2
Área estacionamiento techado:	351.00	m2
Área total de edificación:	3,304.66	m2

SEPTIMO. CUADRO DE AREAS.

	M2 autorizados	M2 por regularizar	M2 totales	Desglose de áreas
SOTANO	516.30	15.06	531.36	Recepción elevador, escaleras, local comercial, 28 cajones de estacionamiento techados (elevadores de autos), 03- tres cajones sin techar (02-dos compactos y 01 discapacitados), cuarto eléctrico, rampa de acceso y salida
PLANTA BAJA	395.83	0.00	395.83	Baños mujeres, mantenimiento, escaleras, elevador, bodega, vigilancia, bodega, baño, 12 cajones techados y cubo de instalaciones.
1 NIVEL	387.67	0.00	387.67	Baños hombres, mantenimiento, escalera, elevador, pasillo, sala de juntas y cubo de instalaciones Oficina 1-A y baño

				Oficina 1-B, baño y terraza Oficina 1-C, 02-dos baños y terraza Oficina 1-D, 02-dos baño, cocineta y terraza
2 NIVEL	387.67	0.00	387.67	Baños mujeres, mantenimiento, escalera, elevador, pasillo, sala de juntas y cubo de instalaciones Oficina 2-A y baño Oficina 2-B 02-dos baños y terraza Oficina 2-C y baño Oficina 2-D, baños y terrazas
3 NIVEL	387.67	0.00	387.67	Baños mujeres, mantenimiento, escalera, elevador, pasillo, bodega y cubo de instalaciones Oficina 3-A y baño Oficina 3-B baños y terraza Oficina 3-C y baño Oficina 3-D, baños y terrazas
4 NIVEL	387.67	0.00	387.67	Baños mujeres, mantenimiento, escalera, elevador, pasillo, bodega y cubo de instalaciones Oficina 4-A y baño Oficina 4-B baños y terraza Oficina 4-C y baño Oficina 4-D, baños y terrazas
5 NIVEL	385.51	0.00	385.51	Bodega, mantenimiento, escalera, elevador, pasillo y cubo de instalaciones departamento 5-A, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, patio servicio, estudio, recamara, baño y terraza. departamento 5-B, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, patio servicio, estudio, recamara, baño y terraza departamento 5-C, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, patio servicio, estudio, recamara, baño y terraza
6 NIVEL	385.51	0.00	385.51	Baños mujeres, mantenimiento, escalera, elevador, pasillo y cubo de instalaciones departamento 6-A, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, patio servicio, estudio, recamara, baño y terraza. departamento 6-B, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, patio servicio, estudio, recamara, baño y terraza departamento 6-C, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, patio servicio, estudio, recamara, baño y terraza
7 NIVEL	55.77	0.00	55.77	Baños mujeres, mantenimiento, escalera, elevador y terraza semitechada
Total	3,289.60	15.06	3,304.66	01-un Local Comercial, (se modifican niveles de N1, N2, N3 y N4 de 3 a 4 oficinas) dando un total de 16-dieciseis Oficinas Administrativas, 06-seis unidades tipo Departamentos y Estacionamiento para 43-cuarenta y tres cajones

OCTAVO. CUADRO GENERAL DE ÁREAS PARA PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL.



CUADRO DE ÁREAS GENERALES		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	777.45	m ²
AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	3,304.66	m ²
AREA TOTAL CUBIERTA	3,304.66	m ²
AREA TOTAL DESCUBIERTA	695.46	m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION OFICINAS , DEPARTAMENTO Y LOCAL COMERCIAL	1,864.14	m ²
AREA TOTAL DE PRIVADA CUBIERTA /	2,315.71	m ²
AREA TOTAL DE PRIVADA DESCUBIERTA	457.77	m ²
AREA TOTAL DE PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	2,773.48	m ²
UNIDADES PRIVATIVAS (01 LOCAL , 16 OFICINAS Y 06 DEPARTAMENTOS)	23	unid
ÁREA DE CONSTRUCCION SEMISOTANO	531.36	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCION PLANTA BAJA	395.83	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCION NIVEL 1	387.67	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCION NIVEL 2	387.67	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCION NIVEL 3	387.67	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCION NIVEL 4	387.67	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCION NIVEL 5	385.51	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCION NIVEL 6	385.51	m ²
ÁREA DE CONSTRUCCION NIVEL 7 (AZOTEA)	55.77	m ²
AREAS COMUNES		
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	1,221.96	m ²
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA	988.95	m ²
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA (JARDIN Y AREA LIBRE)	233.01	m ²
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	43	
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS	40	
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS	3	

En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en el plano anexo, 6 de 6 del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL.

NOVENO. 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 Secretaria 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 R-000018-21, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000501-15 en fecha 14-catorce de agosto del 2015-dos mil quince, respecto al predio ubicado en la avenida San Francisco No. 100. Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, solo deberá respetar ochavo con longitud curva de 6.957 metros en la esquina.

DECIMO. DICTAMEN INTERNO.

- Mediante Oficio No. **1645/2021** y dictamen **LTA-000163/2021** de fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, por la antes denominada Dirección de Ecología emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **R-018/21**, ubicados en la Avenida San Francisco No. 100 Col. Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con el expediente catastral [REDACTED] **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/071/2024** de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

DECIMO PRIMERO. DICTAMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-098-2025**, de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de riesgos y de Seguridad en materia de protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), (16 DIECISEIS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, predio ubicarse en Avenida San Francisco 100, Colonia Lomas de San Francisco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente administrativo [REDACTED] **2**
- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 02-dos días del mes de febrero de 2021-dos mil veintiuno, en cual la **Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos**, emitió mediante reporte IR21-020 los lineamientos en materia de seguridad como Medidas de prevención de riesgos y de seguridad, para el predio ubicado en la Avenida San Antonio número 100, Colonia Lomas, en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED] **2**

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autorizan las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 16-DIECISEIS OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SOMETER A AUTORIZACION EL PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL Y LA CONSTANCIA DE TERMINACION DE OBRA**, respecto del inmueble ubicado en la **calle San Francisco número 100, de la Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] **2** en la totalidad de la superficie de terreno 777.45 metros cuadrados, con una Área Autorizada existente de 3.289.60 metros cuadrados, con un Área Construida por Regularizar de 15.06 metros cuadrados, resultando un total de Construcción de 3,304.66 metros cuadrados.

SUGUNDO. De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico** tal y como se ilustra en el plano **(01 de 06 al 06 de 06)** 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. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Multifamiliar, Oficinas Administrativas y Local Comercial Tipo Tienda de Especialidades**.



OFICIO SDU/04385/2025
EXP. ADM: R-000018-21

4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **43-cuarenta y tres cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
 5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **116.72 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
 6. 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.
 7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 11. 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.
 12. 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.
 13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 16. Deberá 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.
 17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
 18. 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.
 19. 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.
 20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 21. 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.
 22. 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.
 23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
 25. 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 materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio 1645/2021, dentro del dictamen LTA-000163/21 de fecha 14-catorce días del mes de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la entonces Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría.**

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de nublación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).
2. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificio San Antonio"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2232/SPMARN-IA/17).

3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Edificio San Antonio**".
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

6. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
7. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar) y para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para oficinas y locales comerciales).
8. 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.
9. 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.

Contaminación del Suelo

10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
12. 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.
13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
14. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

20. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.



OFICIO SDU/04385/2025
EXP. ADM: R-000018-21

21. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 22-veintidos árboles), y debido a que 40 cajones están bajo construcción, se repusieron 20 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

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

- c) **En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio PRT/071/2024, de fecha 01-primer día del mes de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 6 planos oficiales del proyecto y demás documentales anexadas 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 OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Considerando que el proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales tales como accesos, pasillos de circulación, cajones (disposición, dimensión y propuesta de cajones con equipo eleva autos), se mantienen las obligaciones en materia vial indicadas en el instructivo y acuerdo con número de oficio SEDUE 6542/2017 de la licencia L-409-16 de fecha 21 de septiembre del 2017, mismos que aplicaron para la licencia L-189-22.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de 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 no 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, 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 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) 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:



OFICIO SDU/04385/2025
EXP. ADM: R-000018-21

- 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.

e) En materia de seguridad.

Protección Civil.

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-098-2025**, de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de riesgos y de Seguridad en materia de protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), (16 DIECISEIS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, predio ubicarse en Avenida San Francisco 100. Colonia Lomas de San Francisco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente administrativo [REDACTED] 2

Mediante dictamen de fecha 02 de febrero del 2021, registro catastral [REDACTED] 2 emitido por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios del Patronato de Bomberos de Nuevo León**, para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, el folio IR21-020, contenida en el proyecto LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN QUE CONSISTE EN AUMENTAR DE 12 A 16 OFICINAS ADMINISTRATIVAS), 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES Y MULTIFAMILIAR / 06 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS", ubicado en Región 12: manzana 152; lote 001; en la manzana 179, lote 001; Avenida San Antonio número 100, Colonia Lomas; en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral 12-152-001.

TERCERO. Así mismo se autorizan las tablas individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, y demás información gráfica que se encuentran insertos en los planos anexos. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de acuerdo al artículo 319 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

CUARTO. Con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y

responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 y 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León,

SEXTO. Expídase la presente autorización, 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 administrativamente actuando, lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

F.G.M.

**ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
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. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCION GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON**

SCS/OCRA/MACS/ZVNR/FAGR

Siendo las 1:36 horas del día 12 del mes de Enero del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. José Luis Sánchez O. en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE:

Rub. Porz Delgado

FIRMA:

[Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

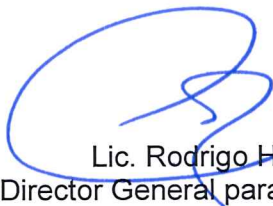
NOMBRE:

José Luis Sánchez O. Igin

FIRMA:

[Signature]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	R-000018-21
	Fecha de Clasificación	02 de marzo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. 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.