



INSTRUCTIVO

A EL C. HÉCTOR ARMANDO VEJAR CORTÉZ ADMINISTRADOR UNICO DE INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: [REDACTED] 1  
P R E S E N T E.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis. -----

---VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 25-veinticinco días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, por el C. HÉCTOR ARMANDO VEJAR CORTÉZ ADMINISTRADOR UNICO DE INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V., como propietario del predio ubicado en la AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR NÚMERO 1213, COLONIA LAS MITRAS, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 con la cual pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) DE 38 A 40 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (16 DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 960.00 metros cuadrados, Regularización de construcción de 1,626.98 metros cuadrados, y una modificación al proyecto de 5,163.06 metros cuadrados, lo que nos da una construcción total de 6,790.04 metros cuadrados, Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-000186-21, y

RESULTANDO

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 y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 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, Nuevo León.

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

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



- 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 **1,626.98** metros cuadrados, y una modificación al proyecto de **5,163.06** metros cuadrados, lo que nos da una construcción total de **6,790.04 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4c. Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción**; por lo cual le son aplicables los requisitos del 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, (obligatorios), 3 (no aplica), 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa):

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Héctor Armando Vejar Cortéz Administrador único de la Sociedad denominada INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V. como propietario del predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1213, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral **2** a través de la cual solicita la Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Regularización) Y Uso de Edificación (Ampliación) de 38 a 40 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (16 Departamentos) Previamente Autorizados, así mismo la firma el Director Responsable de Obra la **3** con Cédula Profesional 6191316, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco; 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 Instructivo y planos oficiales (01 de 02 al 02 de 02), de oficio número SEDUE 0290/2012, de fecha 01-primer día del mes de febrero del año 2012-dos mil doce, referente al expediente administrativo L-691/2011; en donde la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Autorizó las Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para locales comerciales Varios (10-diez locales) Oficinas Administrativas (38-treinta y ocho Oficinas), y Vivienda Multifamiliar de hasta 40 metros cuadrados (16-dieciseis viviendas), para los predios ubicados en la Avenida Simón Bolívar Nos. 1213, Colonia Las Mitras, Jurisdicción de éste Municipio, e identificados con los número de expedientes catastrales **2** los cuales se conforman de una superficie de 480.00 metros cuadrados respectivamente, y que conjuntamente forman una superficie de 960.00 metros cuadrados, y una construcción de 6.243.58 metros cuadrados.
- Presenta copia de Planos oficiales (01 de 02 al 02 de 02), con número de expediente administrativo TM-000018-15, correspondiente a la autorización de la Prórroga de Construcción de la Licencia L-691/2011, con fecha de autorización



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L -000186-21  
OFICIO No. SDU/00316/2026

27-veintisiete días del mes de febrero del año 2015-dos mil quince y fecha de vencimiento a los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta 03-tres juegos de Planos oficiales (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por por el C. Héctor Armando Vejar Cortéz Administrador único de la Sociedad denominada INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V. como propietario y titular del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Regularización) Y Uso de Edificación (Ampliación) de 38 a 40 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (16 Departamentos) Previamente autorizados, así mismo, firma el Director Responsable de Obra la **3** [REDACTED] con Cédula Profesional 6191316, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- Presenta copia simple de Acta Fuera de protocolo Número 14,548-catorcemil quinientos cuarenta y ocho, de fecha 14-catorce días del mes de junio del año 2000-dos mil, donde el Licenciado Arturo Salgado Reyna, notario Público Suplente de la Notaría Pública número 110-ciento diez, CERTIFICA la copia de la Escritura Pública Número 5,378-cinco mil trescientos setenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2000-dos mil; ante la fe del Licenciado Arturo Salgado Reyna, Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 110-ciento diez, con ejercicio en éste Municipio, respecto a un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, en donde la empresa denominada INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V. compra un lote de terreno marcado con el número 5 de la manzana número 33 de la Colonia Las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **3** [REDACTED] La cual se encuentra Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **4** [REDACTED]

- Presenta copia simple de Escritura Pública número 916-novecientos dieciséis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de febrero del año 1987-mil novecientos ochenta y siete, ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaría Pública número 85-ochenta y cinco, en ejercicio en éste Municipio, respecto a un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, en donde el C. HÉCTOR ARMANDO VEJAR CORTEZ compra un lote de terreno marcado con el número 4 de la manzana número 33 de la Colonia Las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **3** [REDACTED] Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **4** [REDACTED]

- Presenta copia simple de Escritura Pública número 2,640-dos mil seiscientos cuarenta, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos a los 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado José Trinidad Franco Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 97-novena y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y domicilio en ésta Ciudad, respecto a una TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE FECHA 28-VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DE 2017, de la empresa denominada

"INDUSTRIAS MEDEROS INMESA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, donde el Licenciado HÉCTOR ARMANDO VEJAR CORTEZ transmite en pago de un aumento de capital la propiedad marcado con el número 4 de la manzana número 33 de la Colonia Las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y que para efectos de Catastro éste inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 fue FUSIONADO ADMINISTRATIVAMENTE y forma parte del lote número 3 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 propiedad de la parte adquirente "INDUSTRIAS MEDEROS INMESA", S.A. DE C.V. teniendo cada lote 480.00 M2- cuatrocientos ochenta metros cuadrados y por lo tanto la superficie total es de 960.00 M2- novecientos sesenta metros cuadrados ubicados en la Avenida Simón Bolívar número 1215 Colonia Mitras Norte en Monterrey, Nuevo León. El suscrito hace constar que el inmueble que anteriormente se describe figura con el Expediente Catastral número [REDACTED] 2 inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Escritura Pública número 14-catorce, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, en fecha 4-cuatro días del mes de noviembre del año 1991-mil novecientos noventa y uno, ante la fe del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaría pública número 110-ciento diez, con ejercicio en éste Municipio, respecto a la CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL que se denomina "INDUSTRIAS MEDEROS INMESA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el [REDACTED] 4
- Presenta Acta Fuera de Protocolo número 110/67,480/19, fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, en donde el Licenciado Jesús Héctor Villarreal Elizondo, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 110-ciento diez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado CERTIFICA la copia de la Escritura Pública número 15,775-quince mil setecientos setenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, en fecha 07-siete días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaría pública número 110-ciento diez, con ejercicio en éste Municipio, respecto a la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la empresa denominada INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V. en donde se nombra como Administrador único al C. HÉCTOR ARMANDO VEJAR CORTEZ. Inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el folio Mercantil Número [REDACTED] 4
- Presenta Acta fuera de Protocolo número 110/70,021/21, de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, en donde el Licenciado Helio Estanislao Ayala Villarreal Titular de la Notaría Pública número 110-ciento diez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado CERTIFICA la copia de la Escritura Pública número 17,220-dieciséis mil doscientos veinte, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, en fecha 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Jesús Héctor Villarreal Elizondo, Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal Titular de la Notaría Pública número 110-ciento diez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en donde la Sociedad Mercantil denominada INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V. otorga Poder Especial para comparecer y firmar las compras ventas de lotes, residencias, locales comerciales del desarrollo "PRAXYS" y poder especial para actos de Administración para contratar y firmar cualquier documento en relación al Desarrollo "PRAXYS" a favor del C. JORGE EDUARDO TREVIÑO RODRÍGUEZ. Inscrita ante el Registro Público del Comercio con el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. JORGE EDUARDO TREVIÑO RODRÍGUEZ expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] 5 (Apoderado de Industrias Mederos INMESA, S.A. de C.V.)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L -000186-21  
OFICIO No. SDU/00316/2026

- Presenta Carta poder Simple original de fecha 28-veintiocho días del mes de enero del 2025-dos mil veinticinco, mediante el C. Héctor Armando Vejar Cortez Administrador único de la Sociedad denominada INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V. como propietario del predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1213, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] otorga poder a favor del C. Luis Eduardo Peña Uresti, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Construcción (Modificación al Proyecto y Regularización) Y Uso de Edificación (Ampliación) de 38 a 40 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (16 Departamentos) Previamente Autorizados, nombrando como Testigos las [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. HÉCTOR ARMANDO VEJAR CORTEZ expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Administrador Único de Industrias Mederos INMESA, S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano a nombre del C. Luis Eduardo Peña Uresti expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Testigo).

#### 6. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de estado de cuenta de pago de Impuesto predial con recibo número 404D-3258, de fecha de pago 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente del primer al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1213, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### 7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000104/23 en fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1213, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida Simón Bolívar deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

#### 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 número DPCE-SAP-AR-536-2024, de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las Medidas de prevención de Riesgos y de seguridad, como "Acción Preventiva" para Gestión de Riesgos", para el Proyecto de Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Regularización) Y Uso de Edificación (Ampliación) de 38 a 40 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (16 Departamentos) Previamente Autorizados, respecto del inmueble Avenida Simón Bolívar número 1213, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

#### 9. Estudio de impacto vial.

21354

ORIGINAL SE USÓ EN MONTERREY

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha 20-veinte días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, realizado por IAP-M Ingeniería Aplicada y de Proyectos y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 9324615, manifestando su responsabilidad como Responsable de dicho estudio en carta Responsiva de fecha 20-veinte días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1213, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

Se toma de archivo de la Secretaría copia del plano de Colonia Las Mitras, el cual se encuentra aprobado por la H. Comisión de Planificación dentro del acta 263-3 de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 1942-mil novecientos cuarenta y dos, y en acta 29, X, de fecha 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 1964-mil novecientos sesenta y cuatro

**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 Reporte de Peritaje Estructural de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por la [REDACTED] 3 con Cédula Profesional 6191316, manifestando su responsabilidad como el responsable de dicho reporte mediante carta responsiva de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, y como Asesor en Seguridad Estructural en Responsiva de fecha 02-dos días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1213, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con 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):**

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 la 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; 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, 9 y 10), 2 y 6 respectivamente.

**V. Pagar los derechos correspondientes.**



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L -000186-21  
OFICIO No. SDU/00316/2026**

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.
- C) 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), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León (artículo 162).**

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;**

- 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, 5, 4, 2, (1 y 4) respectivamente, del presente resolutivo.

**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;**

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), numeral 9 del presente resolutivo.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$602.24 (seiscientos dos pesos 24/100 m.n.), con número de recibo folio 301000066217 de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

**D) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la Licencia de Uso de Edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":**

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;**
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;**
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**
- VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);**
- IX. Alineamiento Vial;**

- X. **En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;**  
XI. **Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;**

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), numeral 1, 5, 5, 6, (4 y 2), 4, 2, 7, 10 y 8 respectivamente, del presente resolutive.

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

- Se anexan al expediente 06-seis fotografías del exterior del predio y 11-once fotografías del interior del predio impresas a color.

**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;**

- Los giros solicitados de **3.9.4 Oficinas Administrativas** y **1.1.3 Multifamiliar** se encuentran dentro de un **Corredor de Mediano Impacto**, por lo que se consideran como Permitidos; cabe mencionar que presenta copia simple de **Instructivo y Planos de antecedente (L-691/2011)**, donde se le autorizó las Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para locales comerciales Varios (10-diez locales) Oficinas Administrativas (38-treinta y ocho Oficinas), y Vivienda Multifamiliar de hasta 40 metros cuadrados (16-dieciséis viviendas), por lo que ya cuenta con un derecho adquirido.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Presenta copia de **Ficha ambiental**, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1213, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> para el giro de locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas y departamentos.

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

**E) Otros Documentos.**

- Según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León (se anexa imagen del visor), la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, pero acompaña con Estudio Geológico con fecha de estudio y carta responsiva del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por el [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 8684158 y Estudio Hidrológico, con fecha del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, realizado por Proyectos Urbanísticos y asesorías y signado por el [REDACTED] <sup>3</sup> con número de Cédula Profesional 8291284, y carta responsiva de dicho estudio en fecha 22-días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000186-21  
OFICIO No. SDU/00316/2026

- Acompaña copia simple de recibo expedido por Agua y Drenaje de Monterrey, con dirección de servicio [REDACTED] con mes de facturación de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
- Allega carta compromiso con fecha 18-dieciocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, referente al compromiso de ejecutar las adecuaciones que se nos indicaron en Planta Baja del inmueble, además de cumplir con el área de Jardín y arbolado requerido, signada por el C. José Eduardo Treviño Rodríguez, apoderado Legal de la sociedad denominada INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V., para el predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1215, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Acompaña copia simple de oficio número 1427/SMA-DIRA/23, de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en donde la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, emite la Constancia de cumplimiento a condicionante de compensación ambiental (Condicionante número 13 del Oficio número 2573/SPMARN-IA/21) referente a la autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental otorgada para la ejecución del proyecto "EDIFICIO MULTIFUNCIONAL PRAXYS" ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1215, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Acompaña escrito de fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde atendiendo al oficio SEDUSO/03874/2024 notificado en fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro señala en su segundo párrafo del punto número 01-uno en donde se cuestionaba que el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) se encontraba rebasado, sin embargo, el proyecto que ahora se somete a consideración se ajusta perfectamente a sus límites, esto considerando lo establecido en el Artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mismo que presenta el C. Héctor Armando Vejar Cortez, en su carácter de Administrador único de la sociedad denominada INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V., para el proyecto L-000186-21.
- Allega CD con el proyecto en digital.

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones IV, 309 fracciones IV, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** dando frente a la Avenida **SIMÓN BOLÍVAR**.

Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado cumplimiento de requisitos inciso A, numeral 2 del presente resolutivo, queda señalado que el predio que en el presenta caso que nos ocupa **ya cuanta con la autorización de uso de suelo** lo que le genera un **derecho reconocido a su favor**, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los

particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación”, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: “ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento”, por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

### TERCERO. VERIFICACION OCULAR.

De acuerdo a la **verificación ocular** realizada por el Arq. Javier Martínez Martínez adscrito a esta Secretaría en fecha **23-veintitrés días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós**, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

- 1) *“Al momento de la visita aún no se da uso a la propiedad, aún no se da uso a la propiedad, aún se trabaja en los acabados finales de los trabajos de construcción, pero la distribución y las instalaciones corresponden a oficinas y departamentos.*
- 2) *En la P.B. no se habilitan área p/estacionamiento sino se habilitan para oficina, no existe rampa de acceso a éste nivel, en los costados norte y sur del edificio existen estructuras metálicas que podrían ser p/instalaciones, no son para uso de los departamentos, no se habilita jardín la planta 6 y 7 no son tipo, por lo que se sugiere se maneje separadas, en las terrazas del nivel 6 y 7 existen unas estructuras metálicas tipo pergolado, las cuales no son cerradas son huecas, serían decorativas.*
- 3) *Salvo la planta baja el resto de los niveles (sótanos) se habilitan las áreas para estacionamiento.*
- 4) *Se anexa micro donde se refieren los No. Oficial y el uso de los predios en la zona.*
- 5) *No existe arbolado en el predio. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno”.*

Por lo que, de acuerdo al oficio de Prevención emitido por ésta Secretaría, notificado en fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro y al escrito presentado por el promoviente en fecha 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, manifestando su compromiso **de ejecutar las adecuaciones que se nos indicaron en Planta Baja del inmueble, además de cumplir con el área de Jardín y arbolado requerido**, signada por el C. José Eduardo Treviño Rodríguez, apoderado Legal de la sociedad denominada INDUSTRIAS MEDEROS INMESA S.A. DE C.V., para el predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1215, Colonia Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Adjuntando juego de planos que contiene el Proyecto Arquitectónico Actualizado con la Normatividad y con los Lineamientos de la Zona.

Con el Proyecto Actualizado por el Promoviente, se realizó una segunda **verificación ocular** realizada por el Arq. Javier Martínez Martínez adscrito a esta Secretaría en fecha **15-quince días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco**, al momento de la inspección se pudo constatar lo siguiente: *“Que tras constituirme en el inmueble de referencia el cual se identifica con el número de Exp. Cat. **2** pude constatar que aún no se da uso a la edificación y que al frente de la propiedad existen 2 rampas de concreto vehiculares de las cuales una da acceso a el área del semisótano 1 (rampa que ya existía desde el inicio del proyecto) y la segunda da acceso a la planta baja del edificio (ésta última de reciente adición al desarrollo) cabe hacer referencia de que el N.P.T. de la P.B. presenta un nivel de aprox. 01.00 mts. con relación al nivel de banqueta. En cuanto a la habilitación de las áreas de estacionamiento en la planta baja, ya se inició con el desmantelamiento de la cancelería de la distribución que existía en este nivel, además de que ya se inició con la habilitación de las áreas de absorción”.*

### CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

#### Datos de la Construcción

M2 de Área autorizada L-691/2011	6,243.58 m2
M2 Área Autorizada Existente (Modificación al Proyecto):	5,163.06 m2



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L -000186-21  
OFICIO No. SDU/00316/2026**

M2 por Regularización: 1,626.98 m2  
**Total de Construcción: 6,790.04 m2**

**Datos del Uso de Edificación:**

M2 Área Autorizada: 6,243.58 m2  
 M2 Área Construida: 6,790.04 m2  
 M2 Área por Autorizar: 546.46 m2  
 M2 Área de cambio de Uso: 1,070.40 m2  
**Total de Edificación: 6,790.04 m2**  
 M2 Área de estacionamiento Cubierto: 3,453.53 m2  
**Cajones de Estacionamiento: 88-ochenta y ocho cajones de estacionamiento.**

**QUINTO. CUADRADO DE AREAS**

NIVEL	M2 AUTORIZADA	M2 AUTORIZADA EXISTENTE (MODIFICACIÓN AL PROYECTO)	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTAL	DISTRIBUCIÓN
Sótano 1 Nivel	484.50	472.08		472.08	3 cajones de estacionamiento, rampas de acceso, elevadores y escaleras, 2 almacenes, área de medición CFE, medidores de gas y medidores de agua, site, monitoreo y bodega.
Sótano 2 Nivel	484.50	472.08		472.08	13 cajones de estacionamiento (3 de auto compacto), rampas de acceso, elevadores y escaleras, cubo de instalaciones, oficina de mantenimiento y administración
Sótano 3 Nivel	484.50	472.08		472.08	14 cajones de estacionamiento (3 de auto compacto), rampas de acceso, elevadores, y escaleras
Sótano 4 Nivel	484.50	472.08		472.08	14 cajones de estacionamiento (3 de auto compacto), rampas de acceso, elevadores y escaleras, cubo de instalaciones
Sótano 5 Nivel	484.50	472.08		472.08	12 cajones de estacionamiento (3 de auto compacto), rampas de acceso, cuarto de bombas, elevadores, y escaleras

Sótano 6 Nivel	484.50	472.08		472.08	16 cajones de estacionamiento (3 de auto compacto), rampas de acceso, elevadores y escaleras
Planta Baja	605.48	425.22	195.83	621.05	16 cajones de estacionamiento (5 auto compacto y 3 para discapacitados), rampas de acceso y salidas de estacionamientos, escaleras de acceso, y área de jardín, elevadores y escaleras
2 Nivel	489.88	374.00	139.96	513.96	Servicios: 8 Oficinas administrativas; escaleras, elevadores y 3 cubos de instalaciones
3 Nivel	489.88	374.00	139.96	513.96	Servicios: 8 Oficinas administrativas; escaleras, elevadores y 3 cubos de instalaciones
4 Nivel	489.88	374.00	139.96	513.96	Servicios: 8 Oficinas administrativas; escaleras, elevadores y 3 cubos de instalaciones
5 Nivel	442.92	374.00	139.96	513.96	Servicios: 8 Oficinas administrativas; escaleras, elevadores y 3 cubos de instalaciones
6 Nivel	393.27	204.68	214.12	418.80	Servicios: 8 Oficinas administrativas; escaleras, elevadores y 3 cubos de instalaciones
7 Nivel	393.27	204.68	214.12	418.80	Multifamiliar: 8 Departamento ; escaleras, elevadores y 3 cubos de instalaciones
8 Nivel	32.00		418.80	418.80	Multifamiliar: 8 Departamento ; escaleras, elevadores y 3 cubos de instalaciones
9 Nivel			24.27	24.27	Escaleras, elevadores.
<b>Total</b>	<b>6,243.58</b>	<b>5,163.06</b>	<b>1,626.98</b>	<b>6,790.04</b>	<b>40 Oficinas administrativas, 16 Departamentos y 88 cajones de estacionamiento</b>

**SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2002-2020 DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.**

**Superficie a Dictaminar : 960.00 metros cuadrados**



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L -000186-21  
OFICIO No. SDU/00316/2026**

Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
<b>C. O. S.</b> (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	672.00	0.65	621.05	<b>SI cumple</b>
<b>C. U. S.</b> (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5v	3,360.00	3.47v	3,336.51	<b>SI cumple</b>
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.30	288.00	0.35	338.95	<b>SI cumple</b>
<b>C. A. V.</b> (Coeficiente de Área Verde)	0.15	144.00	0.17	167.23	<b>SI cumple</b>
<b>Densidad Bruta en Habitacional Multifamiliar</b>	118 viv./hectárea= 11 viviendas		<b>16 viviendas</b>		<b>SI cumple</b>
<b>Incremento del 50 % de la Densidad*</b>	11 viviendas + 5 viviendas adicionales = 16 viviendas				

\*Es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para locales comerciales Varios (10-diez locales) Oficinas Administrativas (38-treinta y ocho Oficinas), y Vivienda Multifamiliar de hasta 40 metros cuadrados (16-dieciséis viviendas), emitida en fecha 01-primer día del mes de febrero del año 2012-dos mil doce, de acuerdo a lo indicado en el Instructivo del oficio número SEDUE0290/2012, dentro del Expediente administrativo número L-691/2011, en el apartado de considerando en la fracción III, lo que le genera un derecho reconocido a su favor.

En lo referente al CUS-Coeficiente de Ocupación del Suelo, es importante señalar que se está tomando en cuenta el Artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

Artículo 361. En concordancia con los artículos 86 y 111 de la presente Ley, los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, deben contener para las zonas que no se determinen de conservación, lo siguiente: El CUS mínimo lo determinarán los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal.

Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS.

**SEPTIMO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO**

ANÁLISIS	DE REQUERIMIENTOS		PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CAJÓN POR CADA		PROYECTO			
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE	88 cajones (64 estándar; 21 auto compacto y 3 para discapacitados)	OPINIÓN CUMPLE
1.1.3 Multifamiliar (hasta 40 m2 por unidad Habitacional)	1.2 Cajones	vivienda	16 viviendas	19.2 cajones		
2.1.4 Oficinas Administrativas	1 cajón	30 m2	1,783.24 m2	59.44 cajones		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>79- CAJONES</b>					

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

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.**

Mediante Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000104/23** en fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1213, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida Simón Bolívar deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

Mediante oficio número DPCE-SAP-AR-536-2024, de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las Medidas de prevención de Riesgos y de seguridad, como "Acción Preventiva" para Gestión de Riesgos", para el Proyecto de Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Regularización) Y Uso de Edificación (Ampliación) de 38 a 40 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (16 Departamentos) Previamente Autorizados, respecto del inmueble Avenida Simón Bolívar número 1213, Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

Por lo que una vez analizado lo solicitado y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 respecto a los artículos 308 fracción IV, X, 316, 323 y 325, 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con los artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículos 1, 2, 3, 9, 18, 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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, lo conducente es CONCLUIR lo siguiente, se;

**ACUERDA**

**PRIMERO:** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) DE 38 A 40 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (16 DEPARTAMENTOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble ubicado en **LA AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR NÚMERO 1213, COLONIA LAS MITRAS, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número **2** con una superficie total de 960.00 metros cuadrados, Regularización de construcción de 1,626.98 metros cuadrados, y una modificación al proyecto de 5,163.06 metros cuadrados, lo que nos da una construcción total de 6,790.04 metros cuadrados.

**SEGUNDO:** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** dando frente a la Avenida **SIMÓN BOLÍVAR** en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde los usos solicitados para 3.9.4 Oficinas Administrativas y 1.1.3 Multifamiliar son considerados como Permitidos, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L -000186-21  
OFICIO No. SDU/00316/2026

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 2 al 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. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Uso de Edificación (Ampliación) de 38 a 40 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (16 Departamentos).**
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los 79-setenta y nueve 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 por lo que lo deberá llevar a cabo las adecuaciones correspondientes.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 167.23 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) La Dirección General para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:**

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio número **DGDV-0495/2022**, dentro del dictamen **LTA-000348-21** de fecha 25-veinticinco días del mes febrero del año 2022-dos mil veintidós, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de Licencias de Construcción (Modificación al Proyecto y Regularización) Y Uso de Edificación (Ampliación) de 38 a 40 Oficinas Administrativas y Multifamiliar (16 Departamentos) Previamente Autorizados, del expediente administrativo **L-000186-21** de un predio ubicado en la Avenida Simón Bolívar número 1213. Colonia las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

**Generales**

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (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 multifuncional PRAXIS**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2573/SAMARN-IA/21).
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el Estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Edificio multifuncional PRAXIS**".
4. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
5. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
6. 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**

7. No deberán existir espacios abiertos esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
8. 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 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 6:00 horas (para multifamiliar) y ruido en fuentes



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000186-21  
OFICIO No. SDU/00316/2026

figas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).

9. 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.
10. 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

11. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
12. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
13. 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.
14. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
15. 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

16. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
17. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

18. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
19. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
20. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
21. 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

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

#### Reforestación

27. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de especie nativos, con dimensiones de 7.5 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 44-cuarenta y cuatro árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron 44 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**

28. 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.
29. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

- Mediante oficio número **PRT/040/2026**, de fecha 13-trece días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

#### **CONCLUSIONES**

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 2 planos oficiales del proyecto, así como estudio de movilidad 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, y Tomando en Cuenta que ésta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 20 de junio del 2022, en el cual [REDACTED] **3** Ingeniero Civil con Maestría en Ingeniería con Orientación en Ingeniería de Tránsito y Vías Terrestres con Cédula Profesional 9324615, manifiesta ser responsable de la elaboración del estudio de movilidad. 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:

- 1) El Proyecto presenta un antecedente aprobado de con número de expediente L-691/11 para las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Locales comerciales varios (10), Oficinas (38) y Departamentos (16) de hasta 40 m<sup>2</sup> por unidad, con fecha 01 de febrero del 2012. El nuevo proyecto presentado a revisión respeta la configuración aprobada para el estacionamiento (ubicación de cajones de estacionamiento, sus dimensiones, accesos, pasillos de circulación, rampas) aprobados en dicho antecedente, agregando un nivel de estacionamiento en la planta arquitectónica baja, el cual mantiene la configuración vial aprobada. Por lo anterior se da visto bueno a la propuesta presentada, condicionando a cumplir con las siguientes obligaciones.
- 2) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L -000186-21  
OFICIO No. SDU/00316/2026**

- 3) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- 4) 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.
- 5) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamientos si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 6) 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 del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- 7) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 8) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

- 9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- 10) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

- 11) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 12) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de accesos y en las rampas vehiculares.
- 13) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- 14) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 15) El desarrollador queda obligado a la habilitación de banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considera 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.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría (ver Oficio DGMEP/503/2024 de fecha 11 de julio del 2024) en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

**d) El proyecto deberá cumplir con las obligaciones en Materia de Movilidad señaladas en el acuerdo con número de Oficio DGMEP/503/2024 para el expediente administrativo número L-186-21, de fecha 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés.**

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la totalidad de la señalización, tanto vertical como horizontal, del cruce Moisés Sáenz y la calle Reforma, de acuerdo al plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a ejecutar cada una de las adecuaciones geométricas, de la intersección de Moisés Sáenz y la Calle Reforma, según como se indica en el plano autorizado.
3. El solicitante se compromete al suministro e instalación de todos los dispositivos para el control de tránsito, adicionales a la señalización anteriormente mencionada, tal y como se especifican en el plano autorizado.
4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Así mismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
5. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a la Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección, para su validación.
6. El solicitante se compromete a la instalación de todas y cada una de las señalizaciones, así como las adecuaciones geométricas, de acuerdo a lo indicado en los planos autorizados; a modo de dar cumplimiento con todos los lineamientos establecidos y autorizados por ésta Dirección General.

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

**CUARTO.** 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. Lo anterior con fundamento en el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.; en correlación al tercer párrafo del artículo 326 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. La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido de acuerdo al artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

**SEXTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, 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, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L -000186-21  
OFICIO No. SDU/00316/2026

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

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

**NOVENO.** 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

**DECIMO.** 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 lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

*F.G.M.*

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO.  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY; NUEVO LEON



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

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 DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON

SCS/OCRA/MACS/NGCG/AMMR/JERC  
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Eduardo Peña Vresti en su carácter de apoderado siendo las 11:05 horas del día 11 del mes de Febrero del año 2026.  
EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Rubi Paz Delgado  
FIRMA [Signature]  
No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE [Signature]  
FIRMA [Signature]  
IDENTIFICACIÓN 5



## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000186-21
	Fecha de Clasificación	05 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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
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.	