



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 68885.**

*Domicilio para oír y recibir notificaciones.*

[Redacted address with a red '1' in the center]

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----  
---**VISTO**, el expediente administrativo **L-000346-21**, formado con motivo de la solicitud presentada el 17-dieciséis de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por el C. Deódoro Pablo Alberto de la Garza Dávila en representación legal de **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 68885**, propietaria del inmueble ubicado en: Calle 5-cinco de Mayo No. 1740, Poniente, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, conformado de una superficie de 427.445 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. [Redacted with a red '2'] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracción I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

**A) Para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico; y el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:**

**I, II y III Incisos a). - Solicitud correspondiente.**

- Presenta solicitud oficial para la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, firmada por el Apoderado Legal de Fideicomiso y Copropietario el C. Deódoro Pablo Alberto de la Garza Dávila en el cual solicita para el predio ubicado en la Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [Redacted with a red '2']

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

Handwritten initials and numbers: 'WU', 'B.', '45', and a large green signature.

00085



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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 11,259-once mil doscientos cincuenta y nueve** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de octubre del año 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en ese Municipio, relativo a **CONTRATO DE DONACIÓN PURA Y GRATUITA DE UN BIEN INMUEBLE** identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> mediante la cual comparecieron, el señor Doctor Jaime Homero de la Garza Sanchez como "El Donante", quien dona en términos absolutos y sin condición alguna, en forma pura y gratuita a favor de los señores **Deódoro Pablo Alberto de la Garza Dávila y Jaime Homero de la Garza Dávila** a quienes se les denominará como "Los Donatarios". Quedando Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>3</sup>

- Presenta copia simple de **Escritura Publica Número 10,225-diez mil doscientos veinticinco** en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha a los 23-veintitres días del mes de julio del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público, Titular de la Notaría Publica número 80-ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo a **CONTRATO DE DONACIÓN PURA Y GRATUITA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD RESPECTO DE BIENES INMUEBLES**, en el cual figuran los señores **Deódoro Pablo Alberto de la Garza Dávila y Jaime Homero de la Garza Dávila** como los "Donantes" y por otra parte la señora **ELIDA DAVILA GONZALEZ**, a quien en lo sucesivo se les denominara "**LA DONATARIA**"; mediante la cual el señor Jaime Homero de la Garza Dávila manifiesta su deseo e intención de donarle a su señora madre Elida Dávila González el 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de copropiedad y proindiviso del inmueble ubicado Calle 5 de mayo Poniente, Número 1740 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 10,226-diez mil doscientos veintiséis** en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 23-veintitres días del mes de julio del año 2014-dos mil catorce pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 80-ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo al **CONTRATO DE FIDEICOMISO PATRIMONIAL CON FINES TESTAMENTARIOS** registrado con el número **F68885**; en el cual resalta el inmueble ubicado en Calle 5 de mayo Poniente, Número 1740 en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, entre otros. Mediante la cual comparecieron por una parte la señora **ELIDA DAVILA GONZALEZ** en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria en Primer Lugar, como la **FIDEICOMITENTE**; por otra parte **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA)**, en su carácter de **Institución Fiduciaria**, representada en este acto por sus **delegados fiduciarios** los Licenciados **David Alejandro Rodriguez Jacobo y Zulema Berenice Cortez Silva**, contando además con la comparecencia de los Señores **JAIME HOMERO DE LA GARZA DAVIAL y DEODORO PABLO ALBERTO DE LA GARZA AVILA**, quienes comparecen en su carácter de **Fideicomisarios en Segundo lugar**. Mediante el cual se Inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>3</sup>

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 111/5027/22 de fecha 31-treinta y en días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal Villarreal, Notario Público, Titular Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, la cual contiene Acta de Rectificación de Medidas, teniendo una superficie total de 427.445-cuatrosientos veintisiete punto cuatrosientos cuarenta y cinco metros cuadrados para el predio ubicado en el Número 1740 de la Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>3</sup>

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la Licencia de Uso de Suelo y de Uso de Edificación, por la cantidad de \$3,613.48 (tres mil seiscientos trece pesos 48/100 M.N.), con número de recibo folio 301000067264 de fecha 17-diecisiete días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiún, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000346-21 al expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup>

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

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

*[Handwritten signatures and initials in purple, blue, and green ink]*



OFICIO No. SDU/00613/2024  
EXP. ADM: L-000346-21

- Presenta Escritura Pública Número 50,319-cincuenta mil trescientos diecinueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen de León, Titular de la Notaria Publica número 33-treinta y tres, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y Notarial el Estado de Nuevo León, relativo a Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Institución denominada "BANCA AFIRME", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, compareciendo el Licenciado MARIO ALBERTO CHAPA MARTINEZ, en su carácter de Delegado Especial, quien ocurre a solicitar el Otorgamiento de Poderes y facultades a favor de Cinthya Berenice Villa Ledezma, Hilda Margarita Pasilla Calvo, como Fiduciarios de la sociedad. Inscrita ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, con número de folio mercantil electrónico [REDACTED] 3

- Presenta Carta Poder de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual las C. Hilda Margarita Padilla Calvo y Cinthya Berenice Villa Ledezma en su carácter de Delegados fiduciarios de la sociedad denominada BANCA AFRIME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA en su carácter de Fiduciaria del predio ubicado en la Calle 5 de Mayo Poniente, Numero 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 por medio del Fideicomiso F6885; quienes otorgan poder a favor del C. Deodoro Pablo Alberto de la Garza Dávila, el cual tendrá una vigencia máxima de dos años, signando como testigos las [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos del C. Deodoro Pablo Alberto de la Garza Dávila con número de pasaporte [REDACTED] 5 (Copropietario, Fideicomisario en segundo lugar y Apoderado de la sociedad denominada BANCA AFRIME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA).

- Presenta copia simple de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos de la C. Elida Dávila de la Garza con número de pasaporte 07190046197 (Copropietaria).

- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. Hilda Margarita Padilla Calvo expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 6 (Delegada de la sociedad denominada BANCA AFRIME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA).

- Presenta copia simple de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos de la C. Cinthya Berenice Villa Ledezma con número de pasaporte [REDACTED] (Delegada de la sociedad denominada BANCA AFRIME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA).

- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 4 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 6 (Testigo).

- Presenta copia simple credencial para votar de la [REDACTED] 4 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 6 (Testigo).

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

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

- Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado la Calle 5 de mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

00086

ORIGINAL SEDE SO MONTE REY

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso d), II inciso d) y III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis, fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Incisos e).** - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para el predio ubicado en la Calle 5 de Mayo Poniente, Numero 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

- Presenta juego de planos (1 de 2 al 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto y cuadro de áreas generales.

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

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

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

- En cuanto al Estudio de Movilidad, no aplica, toda vez que el predio en cuestión no presenta un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento y cuenta con antecedente de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 1983-mil novecientos ochenta y tres, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, , mediante el cual se autoriza la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar del predio ubicado en Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León; en el cual se indica un área existente de 239.00 metros cuadrados y un área por ampliar de 86.00 metros cuadrados, dando un total de 325.00 metros cuadrados.

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

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con número folio 404C-2115 de fecha de pagado al 29-veintinueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

- Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 1275/IA/22, N.A. IIAF1615132554 de fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual se concluye que no será necesario sujetar a ELPROYECTO al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

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

Handwritten signatures and initials in blue and green ink, including a large signature and the letters 'S.' and 'W.'.



OFICIO No. SDU/00613/2024  
EXP. ADM: L-000346-21

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

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

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

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

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

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

**B) Para el Trámite de Licencia de Uso de Suelo de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León.**

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.
- V. Presentar plano de localización del predio.
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

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

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

- Presenta 10-diez fotografías impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores y 06-seis fotografías interiores), del predio, dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de oficio número 401.2C.2.207/2022, de fecha 12-doce días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós emitido por Secretaría de Cultura a través del Centro INAH Nuevo León mediante el cual informa que el inmueble ubicado en Calle 5 de Mayo, Número 1740, Colonia Maria Luisa en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, **no se encuentra declarado como Monumento Histórico, colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos**, tal como lo establecen los artículos 35, 36 fracción I y 44 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, **no forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que elaboraron de manera conjunta con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y el Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León (CONARTE).**

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

• El giro solicitado para Oficinas Administrativas es considerado como Permitido por ubicarse en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de **69.32** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a:** 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 de **Regularización** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual establece que: Para llevar a cabo una regularización de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

Considerando que la **Regularización** de construcción es de **69.32** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica) requisitos número 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico), así como lo señalado en el antepenúltimo párrafo del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León siendo los 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 en original, firmada por el C. **Deodoro Pablo Alberto de la Garza Davila** copropietario y Apoderado de la Sociedad denominada **BANCA AFRIME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA** en su carácter de Fiduciaria del predio ubicado en Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, así mismo contiene la firma del Director Responsable de la Obra el **4** con cédula profesional Número 1897948, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de recna 01-primer día del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 15, fracción I, inciso A) del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas).

**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 por el Director Responsable de Obra;**



OFICIO No. SDU/00613/2024  
EXP. ADM: L-000346-21

• Presenta juego de planos (1 de 2 al 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, signados por el C. Deódoro Pablo Alberto de la Garza Davila copropietario y Apoderado de la Sociedad denominada **BANCA AFRIME, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA** en su carácter de Fiduciaria del predio ubicado en Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] 2 signado también por el del Director Responsable de la Obra el [redacted] 4 con cédula profesional Numero 1897948, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 01-primer día del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

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

**6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

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

**7. Alineamiento Vial.**

• Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente **TV-000317/21**, de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio ubicado en la Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] 2 en el cual se indica que "NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio", es importante señalar que deberá respetar límite de propiedad para la calle 5 de mayo.

**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 No. **SAY-PCM/D/3817/21**, bajo el expediente No. **PC/1196/19/21, Tarjeta Folio No. 702/21** de fecha 01-primer día del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de **Oficinas Administrativas**, dando un total por regularizar de 66.50 metros cuadrados para el predio ubicado en Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] 2

**9. Estudio de impacto vial; y,**

• Dicho estudio se encuentra está establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto"; sin embargo, No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Presenta Revisión Estructural de fecha del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el [redacted] 4 con número de cedula profesional 1897948, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle 5 de mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] 2

**D) Para el Trámite de licencia municipal de Uso de Edificación, de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente:**

*"Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":*

00088



**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 de 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.**

**IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** y a su vez es requerida en la fracción I incisos b) e inciso g) y fracción III inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y apartado **C)** numerales 4 y 10; respectivamente, del presente Dictamen.

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

• Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Oficinas Administrativas).

**V. Pagar los derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la Licencia de Uso de Suelo y de Uso de Edificación, por la cantidad de \$3,613.48 (tres mil seiscientos trece pesos 48/100 M.N.), con número de recibo folio 3010000067264 de fecha 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiún, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000346-21 al expediente catastral [REDACTED] 2
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

**I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;**

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

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

**IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;**

**VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** y a su vez es requerida en las fracciones I, II y III inciso a); I inciso b); I, II y III inciso c); I inciso g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado **C)** numeral 4, del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** fracción I inciso d) y II inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación.

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

- Presenta copia simple de Plano con sello de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 1983-mil novecientos ochenta y tres, mediante el cual se autoriza la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar del predio ubicado en Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León; en el cual se indica un área existente de 239.00 metros cuadrados y un área por ampliar de 86.00 metros cuadrados, dando un total de 325.00 metros cuadrados.

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

Handwritten signatures and initials in blue and green ink.



OFICIO No. SDU/00613/2024  
EXP. ADM: L-000346-21

- Presenta 10-diez fotografías a color del predio (04-cuatro fotografías exteriores y 06-seis fotografías interiores).

**IX. Alineamiento Vial;**

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

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

- Presenta Reporte Fotográfico de fecha a los 29-veintinueve días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por el Ing. Civi [REDACTED] con número de cedula profesional 1897948, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, **C)** numeral 8, del presente Dictamen.

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, **B)** fracción VII del presente Dictamen.

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, **B)** fracción VIII, del presente Dictamen.

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

- Presenta cipa simple de Ficha Ambiental debidamente sellada por la Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha de recibido 09-nueve días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, del predio ubicado en Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1470, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] para el giro de oficinas.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la Licencia de Uso de Suelo y de Uso de Edificación, por la cantidad de \$3,613.48 (tres mil seiscientos trece pesos 48/100 M.N.), con número de recibo folio 3010000067264 de fecha 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiún, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000346-21 al expediente catastral [REDACTED]
- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**F) Requisitos para el Trámite de Licencia Municipal de Edificación, de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente:**

*"Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":*

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso b), I, II, III incisos c); I, II y III inciso a); I inciso e); III inciso e); III inciso b); II inciso d) I inciso f) y C) numerales 1 y 4; del presente Dictamen.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro de los planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el Apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción I inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de la construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, E) fracción VII segundo párrafo, del presente Dictamen.

**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;**

- En cuanto al estudio de movilidad, no aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

**G) Otros documentos**

- Presenta copia simple de recibo de pago expedido por CFE-Suministrador de Servicios Básicos, correspondiente al periodo 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés al 30-treinta días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés con dirección en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
- Acompaña copia simple de Carta Compromiso y factura número F 687 emitida por Viveros y Pastos Allende, de fecha 12-doce días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós en el cual se determina reponer a Municipio de Monterrey la cantidad de 02-dos árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco; además se anexa copia simple de pago concepto de reposición de arbolado Lineamientos Ambientales L-000346-21 expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio Número 3010000067875 de fecha 19-diecinueve días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós.
- Allega Cd con el proyecto en digital.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de 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 b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el 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, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio de 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, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la

8.  
16  




OFICIO No. SDU/00613/2024  
EXP. ADM: L-000346-21

Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO** dando frente a la Calle 5 de mayo Poniente clasificada como **(HM)-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **3.9.4 Oficinas Administrativas** se considera como **PERMITIDO**.

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

**TERCERO. Verificación física.** En fecha 08-ocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete 116790, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en Calle 5 de mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

**Punto número 1.-** "Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación de dos niveles, la cual no se encuentra habilitada, por lo que no cuenta con un uso. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra observar mobiliario de oficina como mesas, sillas y escritorios los cuales son almacenados en el interior del inmueble".

**Punto número 2.-** "Mediante recorrido por el interior y exterior del inmueble se logra corroborar que si corresponde con el proyecto anexado".

**Punto número 3.-** "Si cuenta con el espacio destinado para los cajones de estacionamiento de acuerdo a proyecto anexado".

**Punto número 4.-** "Se anexan datos de microzonificación de sitio".

**Punto número 5.-** "Se anexa reporte fotográfico del inmueble".

**CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.**

**Datos de Construcción**

M2 Autorizada Existente:	325.00 m2
M2 por Regularizar:	69.32 m2
M2 de Construcción total:	394.32 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar:	394.32 m2
M2 de Edificación total:	394.32 m2
M2 Estacionamiento Techado:	55.71 m2
No. de cajones de estacionamiento:	02- cajones

**QUINTO. Cuadro y Desglose de Áreas.**

NIVELES	M2 AUTORIZADO EXISTENTE	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	195.15	11.12	206.27	Estacionamiento techado para 02-cajones (01-cajón para discapacitados y 01-cajón estándar), 03- Escaleras, Recepción, Sala de Usos Múltiples, Sala de Juntas 1, Sala de

00090



				Juntas 2, Comedor Empleados, ½ Baño, área de jardín y Área de Almacén como baño completo.
1 NIVEL	129.85	58.20	188.05	Escaleras, Sala de Espera, 03- Oficinas, 02-Baños, Área de Centro de copiado y comunicación, Área de Servicio y Sala de capacitación.
TOTAL	325.00	69.32	394.32	<b>3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, ESTACIONAMIENTO PARA 02-CAJONES (01-CAJONES ESTÁNDAR Y 01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)</b>

**SEXTO. 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, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	427.445 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	320.58	0.48	206.27	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	726.66	0.92	394.32	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	106.86	0.52	221.085	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	64.12	0.15	64.52	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	4 NIVELES		01-NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.20 m		SI cumple

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

**XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

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



OFICIO No. SDU/00613/2024  
EXP. ADM: L-000346-21

altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

**SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO.** De acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 02- cajones ( 01-cajones estándar, y 01-cajón para discapacitados)	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
3.9.4 Oficina Administrativa	1 cajón	30 m2	44.36	01-cajón		SI CUMPLE
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>01- UN CAJÓN</b>					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

**OCTAVO. Densidad.** Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente **TV-000317/21**, de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio ubicado en la Calle 5 de Mayo, Numero 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que "NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio", es importante señalar que deberá respetar límite de propiedad para la calle 5 de mayo.

**NOVENO. Dictámenes internos y externos:**

**1. DICTÁMENES INTERNOS**

- Mediante Oficio Número **DGDV-0497/2022** dentro del dictamen **LTA-000311/21**, de fecha a 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-000346-2021**, ubicado en la Calle 5 de Mayo, Número 1470, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio Número **DPTDU/V/428/2021** de fecha a los 11-once días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 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**.
- Mediante oficio número **DPT/E/052/JUNIO/2023** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

**2. DICTÁMENES EXTERNOS**

00091



- Mediante Oficio No. SAY-PCM/D/3817/21, bajo el expediente No. PC/1196/19/21, Tarjeta Folio No. 702/21 de fecha 01-primer día del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de **Oficinas Administrativas**, dando un total por regularizar de 66.50 metros cuadrados para el predio ubicado en Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **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 **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, para la totalidad de la superficie de terreno de 427.445 metros cuadrados, en relación al predio ubicado en la Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** de los cuales 69.32 metros cuadrados de construcción por regularizar, generando una construcción total por autorizar de 394.32 metros cuadrados, dentro del presente expediente administrativo.

**SEGUNDO.** - Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo, en cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Plano (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes firmados y sellados de la Licencia aprobada, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
5. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
6. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente.
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 respetar y mantener en funcionamiento los 02-dos cajones de estacionamiento aprobados y deberá tener habilitado el cajón para personas discapacitadas correspondientes en el edificio.**
9. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
10. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
11. 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, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al uso de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
12. Deberá conservar 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.



OFICIO No. SDU/00613/2024  
EXP. ADM: L-000346-21

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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
  17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
  18. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.
- a) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/0497/2022 y dictamen LTA-000311-21 de fecha 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

**Deberá cumplir con los siguientes términos**

**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 contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. 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.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. 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**

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

00092

OFICIO No. SDU/00613/2024 EXP. ADM: L-000346-21

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. 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

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de 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 Artículo 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 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron 2 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y 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

24. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

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

**b) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/428/2021 de fecha a 11-once días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la aún entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

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

a) Para la calle 5 de Mayo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en



OFICIO No. SDU/00613/2024  
EXP. ADM: L-000346-21

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.

4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. 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, vigente.

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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

5) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño de rampas.

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

7) 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.

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

9) El Desarrollador queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto en el interior como en su zona de accesos y estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

c) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/052/JUNIO/2023** de fecha a los 29-veintinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

➤ En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

➤ Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

➤ Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

➤ Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

➤ Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey

00093

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

**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:
- 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:



OFICIO No. SDU/00613/2024  
EXP. ADM: L-000346-21

- 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

**j) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:**

- Mediante Oficio No. **SAY-PCM/D/3817/21**, bajo el expediente No. **PC/1196/19/21**, Tarjeta Folio No. **702/21** de fecha 01-primer día del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de **Oficinas Administrativas**, dando un total por regularizar de 66.50 metros cuadrados para el predio ubicado en Calle 5 de Mayo Poniente, Número 1740, en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado/ que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

**CUARTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; 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.** Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. 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.

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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

00094

ORIGINAL SE DUSE MONTERREY

el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente 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.** Expídase la presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutierrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



**Gobierno de Monterrey**  
2024 - 2027

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

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

**LIC. SAMANTHA GABRIELA COVARRUBIAS NAVA**  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO  
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE.



**Gobierno de Monterrey**  
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
Oficina del Secretario

Scs/Ocra/Mdlrc/Algl/Gadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Deodoro Pablo Alberto de la Gargaza en su carácter de propietario siendo las 12:49 horas del día 05 del mes de febrero del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 2426/14


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Deodoro Pablo Alberto de la Gargaza De Vica

FIRMA [Signature]

IDENTIFICACIÓN 6

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000346-21
	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. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de Pasaporte, 6. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.